

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4210

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku parc.č. st. 107/1 včetně stavby č.p. 59 v k.ú. Králův Dvůr

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

DIČ: CZ 282 151 50

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

Číslo jednací: 4210

OBVYKLÁ CENA	4 800 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 33 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.5.2021

Vyhotoveno: V Praze 27.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny pozemku parc.č. st. 107/1 včetně stavby č.p. 59 v k.ú. Králův Dvůr

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Prohlídka nemovitosti byla provedena 21.5.2021. Při místním šetření nebyly zpřístupněny všechny části nemovitosti, výměry nemovitosti a informace o stáří proto byly převzaty ze znaleckého posudku o ceně nemovitosti č. 6317 vypracovaného Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 5.8.2013.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.5.2021 za přítomnosti zástupkyně objednatele a stávajících nájemců.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku v kopiích:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2636 v k.ú. Králův Dvůr vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.6.2020,
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o. - informace o výskytu sítí ze dne 29.12.2020,
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 29.12.2020,
- sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 30.12.2020,
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. ze dne 8.2.2021,
- Nájemní smlouva uzavřená mezi p. Mgr. Martinem Šaškem a paní Jaroslavou Křečkovou ze dne 30.11.2018,
- Nájemní smlouva uzavřená mezi p. Mgr. Martinem Šaškem a paní Renatou Chadřabovou ze dne 28.2.2015,

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné při místním šetření ze dne 21.5.2021,
- dále uváděný cenový předpis a metodiky

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,
- Znalecký posudek č. 6317 pro účely úvěrového řízení u České spořitelny a.s. vypracovaný Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 5.8.2013,
- informace o nemovitosti - pozemku parc.č. k.ú. Králův Dvůr z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 28.6.2021,
- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 28.6.2021,
- Informace získané z internetu na adrese www.sreality.cz
- Informace získané z Reportu Odhadu tržní ceny nemovitosti porovnáváním kupních cen z listin katastru nemovitostí s aktuálními daty v rámci dané lokality uvedené v CenovaMapa.cz od firmy Octopus Pro
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress, verze 3.11.7,
- mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti
- fotodokumentace z prohlídky

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

A) Ocenění je provedeno cenou zjištěnou, a to podle zákona č. zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., a to podle **§ 31 - Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu**, kdy

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

a) je celá stavba pronajata,

b) je částečně pronajata, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy první.

(3) Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které tvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zařazení do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

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

Na trhu nemovitostí v Berouně a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m² plochy.

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

C) Výše uváděnými způsoby zjištěné ceny jsou porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 6.8.2021,

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

Ostatní data použitá v tomto posudku jsou uváděná v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat. Data důležitá pro výpočet ceny jsou pak uváděna vždy u příslušného ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Beroun, obec Králův Dvůr, k.ú. Králův Dvůr
Adresa nemovité věci: Plzeňská 59, 267 01 Králův Dvůr

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Martin Šašek,
Viz příložené LV.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace objektu nebyla předložena.

Místopis

Oceňovaná nemovitost je v ulici Plzeňská ve městě Králův Dvůr, který se nachází v okrese Beroun ve Středočeském kraji, v těsné blízkosti města Berouna, na řece Litavce. Žije zde přibližně 9 900 obyvatel. V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost. V přímé blízkosti je zastávka příměstských autobusů. Ve vzdálenosti cca 850 m se nachází železniční zastávka Králův Dvůr, nájezd na dálnici je cca 2 km od oceňované nemovitosti.

Ulice Plzeňská tvoří hlavní komunikační trasu přes Králův Dvůr směrem na Prahu a Plzeň, mimo dálnice D5. Jedná se o klidnou rušnou ulici avšak z pohledu komerční využitelnosti nemovitosti se jedná o vhodnou polohu, protože nebytové prostory jsou tak visibilní, navíc s možností parkování přímo na Plzeňské ulici.

Situace

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

Přístup přes pozemky

528/4

Středočeský kraj, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je koncový řadový dům č.p. 59 v k.ú. Králův Dvůr. Jedná se o původně starší rodinný dům, který byl dle předloženého znaleckého posudku v roce 1982 přestavěn na objekt pro obchod. Další rekonstrukce byla údajně provedena mezi lety 2008 - 2012. V 1.NP se nachází celkem 4 samostatné obchodní prostory, a to solárium, kadeřnictví, volný prostor a prodejna tabáku. Podkroví objektu nebylo zpřístupněno, dle poskytnutých informací není stavebně upraveno, a proto je možné jej využít pouze pro skladování.

Dům má 1 nadzemní podlaží, stavebně neupravené podkroví a údajně není ani částečně podsklepen. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Strop nad 1.NP je s rovným podhledem. Střecha je sedlová, střešní krytina je tašková. Vnější povrchy tvoří běžné omítky. Dům je připojen na inženýrské sítě - elektrická energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Příčky jsou zděné. Podlahy jsou laminátové plovoucí nebo je položena keramická dlažba a koberce. Vstupní dveře tvoří plastové výkladce, které jsou u jednotky tabáku a solária doplněny o vnější ocelovou roletu. Vnitřní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Okna z hygienického zázemí na severní straně jsou převážně dřevěná zdvojená. Vytápění objektu a ohřev teplé vody je zajišťováno plynovým kotlem, který je umístěn v zázemí jedné z jednotek. Ohřev vody je pak doplněn o elektrický bojler v kadeřnictví a průtokový ohřívač v trafice. Jednotky mají samostatné podružné měření elektrické energie.

Dům byl dle informace ze znaleckého posudku postaven v roce 1894.

Dům je nyní v relativně dobrém stavebně technickém stavu, který však vyžaduje v posledním období zanedbanou údržbu. V hygienickém zázemí trafiky jsou například viditelné značné trhliny zdiva ve styku původní stavby a nižší přístavby na severozápadní straně objektu.

K datu místního šetření byly jednotky kadeřnictví a solária pronajaty. Provozovna kadeřnictví o přibližné výměře 35 m² byla pronajata od roku 2018 za měsíční nájemné 6.000,- Kč. Provozovna solária o přibližné výměře 47 m² byla pronajata od roku 2015. za měsíční nájemné 6.000,- Kč. Obě nájemní smlouvy byly dle poskytnutých informací ukončeny k 31.7.2021.

Část půdorysu sousedního objektu č.p. 96 je na pozemku parc.č. st. 107/1, a to zřejmě v rozsahu věcného břemene (viz příloha č. 2 - katastrální mapa s vyznačením věcného břemene). Jedná se o věcné břemeno in rem s oprávněním pro parc.č. st. 107/2 na pozemku parc.č. st. 107/1, a to právo vstupu, právo umístění nástavby, přístavby, vestavby a zřízení rozvodů vody a elektrické energie, opravovat, upravovat nebo odstraňovat. Věcné břemeno je dle LV č. 2636 v k.ú. Králův dvůr vymezené v GP 1137-38/2012 (nebyl předložen) a je zřízeno na dobu neurčitou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle LV č. 2636 je oceňovaná nemovitosti zatížena:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek v celkové výši 1.250.000,- Kč s přísl., k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknout do 30.9.2030 do celkové výše 1.250.000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu a.s.

- věcné břemeno a) právo vstupu, b) právo umístění nástavby, přístavby, vestavby a zřízení rozvodů vody a elektrické energie, opravovat, upravovat nebo odstraňovat, věcné břemeno je vymezené v GP 1137-38/2012 s oprávněním pro pozemek parc. č. st. 107/2,

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky na zaplacení jistiny úvěru dle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0388597439 do celkové výše 1.790.000,- Kč včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé ze smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN/0388597439, na zaplacení jistiny úvěru na základě bankovní záruky či bankovních záruk podle každé další smlouvy o poskytnutí úvěru uzavřené do 31.12.2020, zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či bezdůvodné obohacení v době do 31.12.2025 a to vše do celkové výše 10.000.000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.

- zákaz zatížení a zcizení nemovitosti dle smlouvy o zřízení zástavního práva ZN/0388597439 po dobu trvání zástavního práva s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky - veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0342855199 do celkové výše 1.300.000,- Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 30.4.2031, a to vše až do celkové výše 2.600.000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s., související závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 31.309,00 Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 32.889,00 Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,

- zahájení exekuce pověřený exekutor: JUDr. Jan Fendrych, související zápis - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,

- zahájení exekuce pověřený exekutor: Mgr. Jan Škarpa, související zápis - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,

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

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

3.4. Obsah

A/ Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. st. 107/1
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Objekt č.p. 59 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

B/ Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Výnosová hodnota
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Stavba č.p. 59

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ve znaleckém posudku budou nezávisle stanoveny cena zjištěná a cena výnosovou a porovnávací hodnotou, které budou konfrontovány s citovaným Reportem odhadu tržní ceny nemovitosti.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt občanské vybavenosti č.p. 59
Adresa předmětu ocenění:	Plzeňská 59 267 01 Králův Dvůr
LV:	2636
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Králův Dvůr
Katastrální území:	Králův Dvůr
Počet obyvatel:	9 690

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 458,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,829,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhláška nestihá postihnout současný trend růstu cen nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,571$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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, s možností parkování na pozemku - Objekt má vlastní garáž a také možnost parkování ve dvoře.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - Stavbu lze propojit se sousedním komerčním objektem směrem do ulice Plzeňská (stejný vlastník) a využít jí tak ke komerčním účelům.	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o menší objekt v klidné rezidenční lokalitě s dobrou dopravní dostupností.	III	0,30

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,440}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{2,262}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,958}$$

1. Pozemek parc.č. st. 107/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,440}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,440 = 1,958$

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	1 829,-	1,958		3 581,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 107/1	330	3 581,18	1 181 789,40
Stavební pozemek - celkem			330		1 181 789,40

1.2. Objekt č.p. 59 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Stavba č.p. 59

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	19,20*12,00+2,00*7,10+5,70*6,20	=	279,94
Podkroví	19,20*12,00	=	230,40
	5,70*6,20	=	35,34

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
I.NP	279,94	3,60	3,60	1 007,78
Podkroví	230,40	5,40	5,40	1 244,16
	35,34	1,30	5,40	190,84
Součet	545,68			2 442,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 442,78 / 545,68 = 4,48 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 545,68 / 2 = 272,84 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(19,20*12,00+2,00*7,10+5,70*6,20)*(3,60)$	=	1 007,78 m ³
Podkroví	$(19,20*12,00)*(1,20+4,20/2)$	=	760,32 m ³
	$(5,70*6,20)*(1,30/2)$	=	22,97 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 007,78 m ³
Podkroví	Z	760,32 m ³
	Z	22,97 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 791,07 m ³

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	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová, pultová	S	100
5. Krytiny střech	šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	v hygienickém zázemí	S	100
10. Schody	Kovové	S	100
11. Dveře	Hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, plastové výkladce, v prodejně tabáku doplněny o bezpečnostní roletu	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	centrální plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	Ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda, v prostoru kadeřnictví je doplněn o další elektrický zásobníkový ohřívač vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	pouze ke kotli	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	Chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	Chybí	C	100
25. Ostatní	elektronické zabezpečovací zařízení	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9680

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,30	127	200	63,50	4,0005
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,80	127	200	63,50	10,0330
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,36	127	200	63,50	5,3086
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,40	39	150	26,00	1,6640
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,99	39	127	30,71	0,9182
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	39	127	30,71	0,1904
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,54	10	127	7,87	0,5934
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	39	127	30,71	1,0472
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	10	127	7,87	0,2605
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,79	39	200	19,50	0,5441
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,82	10	127	7,87	0,3006
13. Okna	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,40	39	127	30,71	0,7370
13. Okna	S	5,80	60,00	1,00	3,48	3,60	10	127	7,87	0,2833
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	10	127	7,87	0,2684
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,96	10	127	7,87	0,3904

16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	10	127	7,87	0,4801
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	39	127	30,71	0,0952
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	39	127	30,71	1,0165
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	39	127	30,71	0,9827
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	39	127	30,71	0,1259
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,07	10	127	7,87	0,1629
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,34	127	127	100,00	4,3400
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,55	39	127	30,71	1,3973

Opotřebení: **35,1 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9442
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7687
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9680
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 127,32
Plná cena: 1 791,07 m ³ * 4 127,32 Kč/m ³	=	7 392 319,03 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 35,1 % /100)	*	0,649

Stavba č.p. 59 - zjištěná cena = **4 797 615,05 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

stavba č.p. 59 = 4 797 615,05 Kč

Nákladové ceny – celkem = **4 797 615,05 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Nájemní smlouvy na solárium a kadeřnictví byly k 31.7.2011 ukončeny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,10 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obchod - kadeřnictví	35,00	2 057,14	6 000,-	72 000,-
obchod - solárium	47,00	1 787,23	7 000,-	84 000,-
obchod	64,00	1 500,-	8 000,-	96 000,-
obchod	58,00	1 551,72	7 500,-	90 000,-
podkroví skladovací prostory	230,00	200,-	3 833,33	46 000,-
Výnosy celkem				388 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	388 000,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	1 181 789,40 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	330,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	279,94 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 002 515,53 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	50 125,78 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
$388\,000,00 \cdot 40\%$	-	155 200,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	182 674,22 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	=	194 000,- Kč
$388\,000,- \cdot 50\%$		
Míra kapitalizace 7,10 %	/	7,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	2 732 394,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	4 797 615,05 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 732 394,00 Kč	
Rozdíl	R =	2 065 221,05 Kč	

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 3\,145\,438,21 \text{ Kč}$$

Objekt č.p. 59 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = **3 145 438,21 Kč**

Pozemek parc.č. st. 107/1 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **1 181 789,40 Kč**

Pozemek parc.č. st. 107/1 - zjištěná cena celkem = **4 327 227,61 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	obchodní prostor	58	1 552	7 500	90 000	6,50

2.Provozní prostory obchodní prostor	64	1 500	8 000	96 000	6,50
3.Provozní prostory obchodní prostor	35	2 057	6 000	72 000	6,50
4.Provozní prostory obchodní prostor	47	1 787	7 000	84 000	6,50
5.Skladovací prostory půdní prostory	230	200	3 833	46 000	6,50
Celkový výnos za rok:				388 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	434
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	894
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	388 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	368 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	2,00 % * Nh	Kč/rok	7 372
Opravy a údržba	20,00 % * Nh	Kč/rok	73 720
Správa nemovitosti	4,00 % * Nh	Kč/rok	14 744
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	95 836
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	272 764
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 196 369

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 59

Oceňovaná nemovitá věc

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v Králově Dvoře a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztahovaná na 1 m² započitatelné plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 95 % nabídkové hodnoty.

Do užitné plochy pro výpočet porovnávací hodnoty byla započtena pouze využitelná plocha 1.NP, neupravené podkroví bylo zohledněno v ostatních koeficientech při výpočtu srovnávací metody.

Užitná plocha: 204,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej kanceláře 40 m²
Lokalita: Branislavova, Beroun - Beroun-Město
Popis: Dovolujeme si Vám nabídnout prodej velmi pěkné, dobře situované nebytové jednotky o velikosti 40 m² s lodžii o výměře 5.00 m², která se nachází v 1. NP zatepleného panelového domu v ulici Branislavova (Beroun). Nebytový prostor je velmi dobře udržovaný. V roce 2005 byla provedena adaptace prostoru na ordinaci dětského lékaře s bezbariérovým vstupem z ulice a současně se vstupem z hlavní vstupní chodby bytového domu. Dispozice je tvořena chodbou s 2 x WC, čekárnou, ordinací a lodžii (5.00), jež slouží jako vstup z ulice. Nebytová jednotka má nízké provozní náklady, je pronajata na dobu určitou a aktuální čistý výnos činí 84.000,- Kč/Y. Průkaz PENB je zpracován, při prodeji bude k dispozici. V lokalitě je výborná občanská vybavenost, dostupnost do centra města a dopravní dostupnost (MHD, BUS, ČD), dobré spojení do Prahy (17 km) a Plzně (D5 50 km). Výhodné financování s nízkou úrokovou sazbou zajišťujeme v rámci služeb naší kanceláře. Pro více informací volejte makléře, jedná se o insolvenční prodej z majetkové podstaty.

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,60
K3 Poloha - méně atraktivní	1,05
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,75
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - významně menší nemovitost	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	40,00	62 250	0,38	23 655

Název: Prodej obchodního prostoru 747 m²
Lokalita: Na Náhonu, Beroun - Beroun-Město
Popis: Jedná se o realitní nabídku prodeje obchodních prostorů v samostatné budově o ploše 747 m² jako vhodnou investici do budoucna. Nachází se v klidné lokalitě nedaleko od centra města Beroun, v ulici Na Náhonu. Součástí prodeje je s.r.o. Budova s obchodními prostory je rozdělena na tři samostatné jednotky. Každá z nich má svůj vlastní vchod. K dispozici: příruční, suchý a chlazený sklad, kuchyně s profesionální digestoří, úklidová komora, několik WC pro ženy a muže (včetně WC pro invalidy), 3x kancelář, chodby, šatny atd. Kromě toho na zadní straně budovy k obchodním prostorům patří uzavřené nádvoří s vraty, na které můžete přivážet potřebné materiály/produkty. V současné době jsou obchodní prostory dlouhodobě výhodně pronajaty. Větší polovinu prostorů (547 m²) pronajímá kasino (výnos 77 tisíc Kč/měsíc + poplatky) a Covid-centrum. Třetí prostor (200 m²) je zatím volný. Do obchodních prostorů je bezbariérový vstup a bezproblémové parkování auta je možné přímo před budovou na veřejném parkovišti bez modré zóny. Sídliště, se kterým objekt sousedí, nabízí velkou škálu potenciálních zákazníků, například pro obchod s potravinami, restauraci, či jiné druhy služeb.

V okolí je veškerá občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost - 960 metrů do autobusového nádraží a 1 km do vlakové stanice Beroun. Do Prahy (Hlavní nádraží) se dá dostat za pouhých 50 minut vlakem.

V případě zájmu mne prosím kontaktujte a já Vám ráda poskytnu více informací. Doporučujeme osobní prohlídku.

Užitná plocha: 747,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - atraktivnější	0,80
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej společnosti	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
30 700 000	747,00	41 098	0,62	25 481

Název: Prodej obchodního prostoru 150 m²

Lokalita: Králův Dvůr - Počaply, okres Beroun

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

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - méně atraktivní	1,03
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemky	0,65
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 290 000	150,00	55 267	0,43	23 765

Název: nebytová jednotka

Lokalita: Družstevní 28, Chýně

Popis: Jedná se o realizovaný prodej jednotky, V-3300/2021-210, 03/2021

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - atraktivnější	1,05
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,20
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 400 000	120,00	20 000	1,13	22 600

Minimální jednotková porovnávací cena	22 600 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 875 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 481 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	23 875 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	204,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 870 500 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek parc.č. st. 107/1	4 327 228,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 181 789,40 Kč
1.2. Objekt č.p. 59 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	3 145 438,- Kč
	<hr/>
	= 4 327 228,- Kč

Výsledná cena - celkem: 4 327 228,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 327 230,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 327 230 Kč

slovy: Čtyřimilionytřistadvacetsedmtisícdvěstětřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Výnosová hodnota**

1.1. Výnosová hodnota **4 196 369,- Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba č.p. 59 **4 870 500,- Kč**

Silné stránky

- dobrá dopravní dostupnost,
- velmi dobré komerční využití při frekventované komunikaci (ulice Plzeňská), visibilní nemovitost,
- variabilní využití, provozně oddělené jednotky

Slabé stránky

- téměř žádný další pozemek, pouze zastavěná plocha,
- nemá vlastní parkovací kapacity,
- nutná údržba objektu

Obvyklá cena

4 800 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek nemovitosti a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou tržní cenu nemovitosti - pozemku parc.č. st. 107/1 včetně stavby č.p. 59 v k.ú. Králův Dvůr, podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění po zaokrouhlení na 4 800 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena zjištěná dle cenového předpisu byla stanovena na 4,33 mil. Kč s tím, že cenový předpis zcela nereflktuje prudký nárůst cen nemovitostí v posledním období. Cena stanovena výnosovou metodou vychází na 4,2 mil. s tím, že výnosy objektu by bylo možné dále optimalizovat. Cena stanovena relativně obtížnou porovnávací hodnotou vychází 4,87 mil. Kč. Jak je vidět tyto ceny mezi sebou rámcově korespondují, a to i s citovaným Reportem porovnávacím kupní ceny z listin katastru nemovitostí. Proto byla znalce stanovena obvyklá cena na částku 4,8 mil. Kč.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla řešena použitím uváděných metod ocenění, které se vzájemně podporují.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny pozemku parc.č. st. 107/1 včetně stavby č.p. 59 v k.ú. Králův Dvůr

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	4 800 000 Kč slovy: Čtyřimilionyosmsettisíc Kč
---------------------	--

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek vychází z výše uvedených podkladů a zjištění, zjištěných nových skutečností může mít vliv na stanovenou hodnotu.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Tento posudek nepřezkoumává v této věci již vyhotovený posudek jiného znalce.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4210.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4210 evidence posudků.

V Praze 27.8.2021

Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4210

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2636 v k.ú. Králův Dvůr ze dne 29.6.2020	6
Kopie katastrální mapy ze dne 2.6.2021	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 21.5.2021	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2020 11:15:02

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

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 533203 Králův Dvůr

Kat.území: 672947 Králův Dvůr

List vlastnictví: 2636

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

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 107/1	330	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Králův Dvůr, č.p. 59, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107/1				
St. 107/2	176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Králův Dvůr, č.p. 96, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- a) právo vstupu
 - b) právo umístění nástavby, přístavby, vestavby a zřízení rozvodů vody a elektrické energie, opravovat, upravovat nebo odstraňovat
- Věcné břemeno je vymezené v GP 1137-38/2012 a zřizuje se na dobu neurčitou.

Oprávnění pro

Parcela: St. 107/2

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2013.

V-41/2013-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek v celkové výši 1.250.000,- Kč s přísl.
- k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 30.9.2030 do celkové výše 1.250.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2010.

V-5720/2010-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

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

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533203 Králův Dvůr
Kat.území: 672947 Králův Dvůr List vlastnictví: 2636
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 25.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2014 11:59:39. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo na prac. Beroun

V-1198/2014-202

Pořadí k 25.02.2014 11:59

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

veškeré peněžitě existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva: na zaplacení jistiny úvěru podle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0342855199 do celkové výše 1.300.000,- Kč, včetně příslušenství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), zejména pohledávky na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrady škody či vydání bezdůvodného obohacení v době do 30.4.2031, a to vše až do celkové výše 2.600.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

Pořadí k 03.08.2015 08:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh působí vůči V-1198/2014-202, V-684/2013-202, V-5720/2010-202

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého tzv. záměnou zástavního práva, působí vůči V-1198/2014-202, V-684/2013-202, V-5720/2010-202

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

o **Zákaz zcizení**

nemovitostí bez písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva zřízeného zástavní smlouvou č. ZN2/0342855199

Oprávnění pro

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

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

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533203 Králův Dvůr
Kat.území: 672947 Králův Dvůr List vlastnictví: 2636
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení MSE-
ZN2/0342855199 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015
08:48:11. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Beroun

V-7540/2015-202

Pořadí k 03.08.2015 08:48

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 31.309,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

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

V-1625/2019-202

Pořadí k 07.03.2019 10:40

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

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

V-7301/2019-202

Pořadí k 14.10.2019 12:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šašek Martin Mgr., [REDACTED]

[REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
strana 4

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

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533203 Králův Dvůr
Kat.území: 672947 Králův Dvůr List vlastnictví: 2636
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 232/19-6 k 14 EXE 714/2019-12 ze dne 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:15:20. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Praha
Z-13843/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

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

Z-1842/2019-202

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Šašek Martin Mgr., [redacted]
[redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1100/19-7 k 14 EXE 894/2019-9 ze dne 23.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 12:02:08. Zápis proveden dne 15.07.2019; uloženo na prac. Praha

Z-23759/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 107/1, Parcela: St. 107/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4, Mgr. Jan Škarpa 206 EX-1100/2019 -55 (OS Beroun 14 EXE 894/2019-9) ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 16:03:59. Zápis proveden dne 16.07.2019; uloženo na prac. Beroun

Z-3163/2019-202

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 107/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.08.2005.

V-3096/2005-202

Pro: Šašek Martin Mgr., [redacted]
[redacted]

RČ/IČO: [redacted]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
strana 5









