

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4211

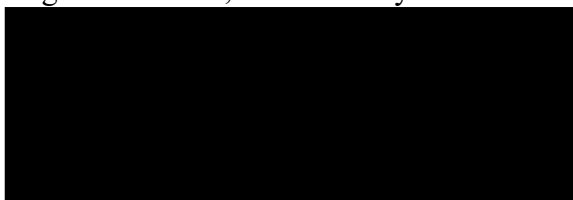
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně stavby občanské vybavenosti č.p. 72, která je součástí pozemku parc.č. st. 6000 a pozemku parc.č. 1983/65 v k.ú. Beroun

Znalec: Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec



DIČ: CZ 282 151 50

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

Číslo jednací: 4211

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

Počet stran: 32 a 10 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 stavby občanské vybavenosti č.p. 72, která je součástí pozemku parc.č. st. 6000 a pozemku parc.č. 1983/65 v k.ú. Beroun.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Informace sdělené při prohlídce nemovitosti uváděné dále v textu mají vliv na přesnost závěru posudku. Údaje o výměrách a staří objektu byly převzaty z předloženého znaleckého posudku o ceně nemovitosti číslo 5305 vypracovaného Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 12.3.2011. Tyto informace mají vliv na přesnost závěru posudku.

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 s Porovnáním kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 2.8.2021.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku v kopiích:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 53 v k.ú. Beroun vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.3.2021,
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti č. 5305 vypracovaný Ing. Zdeňkem Konopáskem dne 12.3.2011
- Podnájemní smlouva uzavřená mezi společnostmi GOLDEN FLEECE COMPANY s.r.o. a paní Magdou Procházkovou ze dne 1.11.2020,

b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné při místním šetření ze dne 21.5.2021,
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

- Porovnání kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 2.8.2021,
- informace o nemovitosti - pozemku parc.č. k.ú. Králův Dvůr z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 2.8.2021,
- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 2.8.2021,
- 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 je znalec považuje za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

(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 95 % 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 2.8.2021,

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitá data, která jsou převzata od objednatele posudku a zjištěná při místním šetření, jsou dále citována s tím, že některé objednatelem uváděné skutečnosti měl znalec ověřit při místním šetření. Ostatní data jsou převzata z veřejně dostupných zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Beroun, obec Beroun, k.ú. Beroun
Adresa nemovité věci: Lidická 72, 266 01 Beroun

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Martin Šašek, [REDACTED]

Viz příložené LV.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace objektu nebyla předložena.

Místopis

Beroun je město ve Středočeském kraji a obec s rozšířenou působností. Leží na soutoku Berounky a Litavky, necelých 30 km jihozápadně od centra Prahy. Žije zde přibližně 20 tisíc obyvatel. Stavebně propojen je se sousedním městem Králův Dvůr. Beroun je svým strategickým umístěním na spojnici Prahy a Plzně již od středověku významnou křižovatkou, místem obchodu i výroby. Po zavedení rychlého spojení s Prahou po dálnici D5 se čím dále tím více stává i součástí příměstské oblasti české metropole, odkud lidé dojíždějí pracovat do Prahy.

V docházkové vzdálenosti od oceňované nemovitosti se nachází zastávka autobusů integrované dopravy a také železniční zastávka Beroun – Závodí.

Ulice Lidická je průjezdnou ulicí směrem na Nižbor, z pohledu stávajícího využití se jedná o vhodnou polohu. V přímé blízkosti je areál PAI Beroun, jedná se však o nerušící výrobu.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
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 - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

2185/1 Středočeský kraj

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba občanské vybavenosti č.p. 72 v k.ú. Beroun. Jedná se o menší stavbu o zastavěné ploše necelých 60 m², což s ohledem na velikost pozemků ve funkčním celku lze považovat za nízké využití pozemků. Jedná se o samostatně stojící objekt, který je v současné době v 1.NP využíván jako trafika a prodejna tabáku. Suterén objektu je využíván pro skladování, případně je možné jej využívat i pro garážování. Díky svažitosti pozemku je přístup do obou podlaží objektu přímo z úrovně upraveného terénu. Dům má 1 nadzemní podlaží a je podsklepen. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Strop nad sklepem je z betonových panelů. Střecha je pultová s nízkým sklonem, střecha nebyla zpřístupněna, předpokládá se standardní krytina. Vnější povrchy tvoří běžné omítky. Dům je připojen na inženýrské sítě - elektrická energie, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. Příčky jsou zděné. Podlahy v 1.NP jsou betonové s PVC povrchem, v 1.NP je pouze betonová podlaha. Dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná zdvojená. V 1.NP se nachází prodejna tabáku s hygienickým zázemím. V suterénu je jeden velký prostor využíván ke skladování.

Vytápění objektu a ohřev teplé vody je zajišťováno plynovým kotlem, který je umístěn v 1.PP. Dle předloženého znaleckého posudku byla stavba dokončena v roce 1995. Dům je v 1.NP v dobrém stavebně technickém stavu, suterén je zanedbaný, stěny zde jsou poškozeny působením zemní vlhkosti.

Na západní straně pozemku parc.č. 1983/65 se dále nachází šterkové parkovací plochy a na východní straně (ze strany ulice Lidická) je menší betonem zpevněná plocha pro krátkodobé odstavení automobilu například pro zákazníky trafiky.

S ohledem na nízký stupeň využití pozemků (zastavěná plocha činí pouze cca 8 % z celkové plochy pozemků ve funkčním celku) spočívá hodnota nemovitosti zejména v pozemcích. Tyto pozemky lze dle územního plánu využít i pro stavbu rodinného domu (viz příloha č. 5 - výřez územního plánu města Beroun).

Alternativní možností je na pozemku vystavět rodinný dům, a to i při stávajícím využití objektu č.p. 72.

Rizika

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Komentář: Dle LV č. 53 jsou oceňované nemovitosti zatíženy:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 450 000,- Kč s příslušenstvím, zajištění veškerých budoucích pohledávek, které mohou vzniknout do 30.4.2032 do výše 450 000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s. a navazující zákaz zcizení nemovitosti,
- zástavní právo smluvní dle úvěrové smlouvy č. 0456836199 ve výši 1 950 000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 31.8.2039 do výše 1 950 000,- Kč s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s. a závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 11 505,17 Kč s oprávněním pro Českou republiku, Finanční úřad pro Středočeský kraj, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek nemožnost zápisu nového zástavního práva namísto starého,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 32.889,- Kč s oprávněním pro Českou republiku, Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun,
- zahájení exekuce pověřený exekutor: JUDr. Jan Fendrych, související zápis - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,
- 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

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky st. 6000 a 1983/65 v k.ú. Beroun
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. objekt č.p. 72

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemky v k.ú. Beroun
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Budova č.p. 72
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Budova č.p. 72

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ve znaleckém posudku byly nezávisle stanoveny cena zjištěná a cena tržní, které byly následně porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 3.6.2021.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Stavba občanské vybavenosti č.p. 72

Adresa předmětu ocenění: Lidická 72
266 01 Beroun

LV: 53

Kraj: Středočeský

Okres: Beroun

Obec: Beroun

Katastrální území: Beroun

Počet obyvatel: 19 641

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 2\,458,00 \text{ Kč/m}^2$

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	III	0,06

nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Stávající vyhláška nestíhá postihnout prudký růst cen nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,514}$$

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

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

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	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	IV	0,08

stavba s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o atraktivní lokalitu v blízkosti Berounky v dobré dopravní dostupnosti.	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,350$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,044$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,836$$

1. Pozemky st. 6000 a 1983/65 v k.ú. Beroun

1.1. pozemky

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,350$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,350 = 1,836$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 458,-	1,836		4 512,89

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 6000	60	4 512,89	270 773,40
§ 4 odst. 1	zahrada	1983/65	709	4 512,89	3 199 639,01
Stavební pozemky - celkem			769		3 470 412,41

1.2. Objekt č.p. 72

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt č.p. 72

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]
1.PP	6,4*8,5	=	54,40
1.NP	6,4*6,45	=	41,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	54,40 m ²	3,40 m	184,96
1.NP	41,28 m ²	3,20 m	132,10
Součet	95,68 m²		317,06

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	317,06 / 95,68	= 3,31 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	95,68 / 2	= 47,84 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(6,4*8,5)*(3,40)	=	184,96 m ³
1.NP	(6,4*6,45)*(3,20+1,2/2)	=	156,86 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	184,96 m ³
1.NP	NP	156,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		341,82 m³

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	Běžné	S	100
2. Svislé konstrukce	Zděné	S	100

3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	Pultová	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	oběžné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	hygienické zázemí	S	100
10. Schody	Chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné do ocelové zárubně, vstupní dveře ocelové bezpečnostní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené, vnější mříže	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynový kotel v 1.PP	S	100
16. Elektroinstalace	230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	Ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	k plynovému kotli	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	Chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	splachovací záchod, umyvadlo	S	100
24. Výtahy	Chybí	C	100
25. Ostatní	EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	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	C	2,70	100	0,00	0,00
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					94,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9410

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):	*	1,0580
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9344
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9410
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 738,11
Plná cena: 341,82 m ³ * 5 738,11 Kč/m ³	=	1 961 400,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 100 = 26,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 26,0 % / 100)	* 0,740

Objekt č.p. 72 - zjištěná cena = **1 451 436,56 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

objekt č.p. 72 = 1 451 436,56 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 451 436,56 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

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]
1.NP	46,00	1 826,09	7 000,-	84 000,-
Výnosy celkem				84 000,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné	Nájemné	Roční výnos [Kč]
-------	--------------------------	---------	---------	------------------

		[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	
I.PP	35,00	1 400,-	4 083,33	49 000,-
Výnosy celkem				49 000,-
Ocenění				
Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:			=	133 000,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:				
- cena stavebního pozemku:		3 470 412,41 Kč		
- výměra stavebního pozemku:		769,00 m ²		
- skutečně zastavěná plocha:		60,00 m ²		
- cena skutečně zastavěné plochy:		270 773,40 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:			-	13 538,67 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:				
	133 000,00 * 40 %		-	53 200,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:			=	66 261,33 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:				
	133 000,- * 50%		=	66 500,- Kč
Míra kapitalizace 7,10 %			/	7,10 %
Cena stanovená výnosovým způsobem			=	936 620,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti			
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 451 436,56 Kč		
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	936 620,00 Kč		
Rozdíl	R =	514 816,56 Kč		

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

$$CV + 0.40 R = 1\,142\,546,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Objekt č.p. 72 - zjištěná cena} = 1\,142\,546,62 \text{ Kč}$$

Pozemky st. 6000 a 1983/65 v k.ú. Beroun - rekapitulace

$$1.1. \text{ Pozemky: } = 3\,470\,412,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemky st. 6000 a 1983/65 v k.ú. Beroun - zjištěná cena celkem} = 4\,612\,959,03 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Beroun

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 2 004 m²

Lokalita: Beroun, okres Beroun

Popis: Jedná se o realitní nabídku rovinatého stavebního pozemku, který je situován do atraktivní lokality CHKO Český kras, který se nachází na kraji obce Beroun - Hostim, s výborným dopravním napojením do centra města a dálnici D5.

Ráz krajiny je tvořen vápencovým podkladem, který zde tvoří převážnou část geologické stavby, je rozryt krasovými kaňony a roklemi, provrtán mnoha jeskyněmi a na svém temeni nese porosty dubových hájů s neobvyklou bohatostí bylinného patra. Hostim leží v srdci Chráněné krajinné oblasti Český kras a společně s Karlštejnem, Svatým Janem pod Skalou a starodávným Tetínem patří mezi nejzajímavější turistické lokality oblasti.

Na hranici pozemku je přivedena elektřina. Voda je řešena domovní vrtanou studnou, na kterou je vypracována projektová dokumentace. Odpad musí být zajištěn domovní jímkou, popř. biologickou čističkou odpadních vod.

Základní podmínky pro využití pozemku:

- umístění nových staveb bude navazovat na stávající urbanistickou strukturu okolní zástavby
- novostavby i přestavby rodinných domů budou svým architektonickým pojetím respektovat tradiční ráz venkovských staveb v regionu
- novostavby ani stavební úpravy rodinných domů nesmí narušit výškovou hladinu stávající zástavby
- zařízení a služby s přípustným využitím (kromě zařízení ubytovacích, zdravotnických, sociálních služeb, kulturních a církevních) musí být lokálního významu – výhradně pro potřeby obyvatel lokality
- zařízení a služby s přípustným využitím musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.
- parkování a garážování vozidel je nutno zajistit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu

b) prostorové uspořádání

Individuální rodinné domy klasického vesnického typu – podle pokynů CHKO Český Kras; případně s hospodářským zázemím. Hladina zastavění: jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Minimální výměra nových pozemků činí 1500m². Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a krajinného rázu. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800 m² a 0,85 z části pozemku nad 800 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - mimo Beroun	0,95
dopravní dostupnost - vzdálenější	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - chybí veřejný vodovod, kanalizace, zemní plyn	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - atraktivní lokalita	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 900 000	2 004	4 441,12	1,19	5 284,93

Název: Prodej stavebního pozemku 1 665 m²

Lokalita: Vráž, okres Beroun

Popis: Jedná se o realitní nabídku svažitého pozemku, který je umístěn na konci slepé ulice ve vyhledávané lokalitě obce Vráž, v části Stupice. Z pozemku je nádherný výhled do širokého okolí. Je určený k zástavbě rodinným domem, ale výstavba bude možná až po vybudování komunikace a inženýrských sítí. V regulačním plánu je pozemek označen jako "BV - obytné plochy" a je určen k zastavění v I. etapě výstavby. Vystavět lze 1,5 podlaží (přízemí a obytné podkrovní), zastavěnost max. 25% a je zde stanovena hlavní stavební čára (na ní musí stát průčelí domu). Pozemek lze rozdělit na dvě části. Nyní zde roste spousta náletových dřevin. V bezprostřední blízkosti je k dispozici veřejný vodovod, elektřina, plyn i kanalizace. Obecní přístupová cesta. V obci je široká občanská vybavenost, pošta, obecní úřad, mateřská škola, základní škola, obchody, sportoviště, kostel. Výborná dopravní dostupnost, autobusová i vlaková zastávka (nádraží Smíchov), autem cca 17 min. Praha, metro Zličín (po dálnici D5 Praha - Plzeň), nájezd cca 2 minuty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - méně atraktivní lokalita	1,20
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - nižší	1,20
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - mimo zastavěného území obce	1,25



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 950 000	1 665	2 372,37	2,09	4 958,25

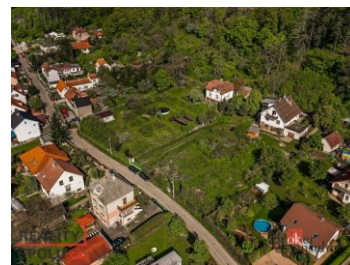
Název: Prodej stavebního pozemku 1 260 m²

Lokalita: Pod Hájem, Vráž

Popis: Jedná se o realitní nabídku pozemku o výměře 1260 m² k výstavbě rodinného domu. Lehce svažitý pozemek je orientovaný na jih. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek se nachází ve velmi klidné lokalitě, na dosah přírody. Obec Vráž se nachází 20 minut od Prahy a 5 minut od Berouna. Tato lokalita je velmi žádaná.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,95
velikost pozemku - větší	0,90
poloha pozemku - součást zastavěné obce	0,98
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - sítě na hranici pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 490 000	1 260	5 944,44	0,84	4 993,33

Název: stavební pozemek
Lokalita: Vinařská, Beroun
Popis: Jedná se o realizovaný prodej parc.č. 1387/163 v k.ú. Beroun, V-9047/2020-202, 12/2020

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
 velikost pozemku - větší 0,97
 poloha pozemku - atraktivní rezidenční lokalita 0,95
 dopravní dostupnost - 1,00
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 918 400	1 096	5 400,00	0,92	4 968,00

Název: stavební pozemek
Lokalita: Větrná, Beroun
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku parc.č. 459/142 v k.ú. Beroun, V-9047/2020-202, 12/2020

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
 velikost pozemku - menší 0,95
 poloha pozemku - atraktivnější rezidenční lokalita 0,95
 dopravní dostupnost - lepší dostupnost 0,95
 možnost zastavění poz. - 1,00
 intenzita využití poz. - 1,00
 vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 816 000	636	6 000,00	0,86	5 160,00

Minimální jednotková porovnávací cena	4 958 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 073 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 285 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 6000	60	5 000,00		300 000
zahrada	1983/65	709	5 000,00		3 545 000
Celková výměra pozemků		769	Hodnota pozemků celkem		3 845 000

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 72

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	1.NP - prodejna, trafika	46	1 826	7 000	83 996	7,00
2.	Provozní prostory	1.PP - sklad	35	1 400	4 083	49 000	7,00
Celkový výnos za rok:						132 996	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	81
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 642
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 996
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	106 397
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	5,00 % * Nh	Kč/rok	5 320
Opravy a údržba	25,00 % * Nh	Kč/rok	26 599
Správa nemovitosti	5,00 % * Nh	Kč/rok	5 320
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	37 239
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	69 158
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	987 971

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č.p. 72

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	81,00 m ²
Plocha pozemku:	769,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej obchodního prostoru 747 m²
Lokalita:	Na Náhonu, Beroun - Beroun-Město
Popis:	Jedná se o realitní nabídku obchodních prostorů v samostatné budově o ploše 747 m ² 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 přivázat 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.

Užitná plocha: 747,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - významně větší	1,30
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - nemá další pozemkové zázemí	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej sro	1,05



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	1,34	55 071

Název: Prodej kanceláře 40 m²

Lokalita: Branislavova, Beroun - Beroun-Město

Popis: Jedná se o realitní nabídku 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). 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	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez pozemku	1,20
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]
2 490 000	40,00	62 250	0,97	60 383

Název: Prodej obchodního prostoru 150 m²**Lokalita:** Králův Dvůr - Počaply, okres Beroun

Popis: Jedná se o realitní nabídku komerční budovy se sídlem firmy, v atraktivní lokalitě původní zástavby města Králův Dvůr, kterou lze po provedení nezbytných stavebních prací rekolaudovat 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 inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - méně atraktivní	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
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	1,14	63 004

Minimální jednotková porovnávací cena

55 071 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

59 486 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

63 004 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

59 486 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

81,00 m²**Výsledná porovnávací hodnota****4 818 366 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky st. 6000 a 1983/65 v k.ú. Beroun	4 612 959,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	3 470 412,41 Kč
1.2. objekt č.p. 72	1 142 547,- Kč
	<hr/>
	= 4 612 959,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 612 959,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 612 960,- Kč**

slovy: Čtyřmiliónyšestsetdvanácttisícdevětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 612 960 Kč

slovy: Čtyřmiliónyšestsetdvanácttisícdevětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Beroun 3 845 000,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova č.p. 72 987 971,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č.p. 72 4 818 366,- Kč

Porovnávací hodnota 4 818 366 Kč

Výnosová hodnota 987 971 Kč

Hodnota pozemku 3 845 000 Kč

Silné stránky

- atraktivní lokalita s dobrou dopravní dostupností,
- z pohledu komerčního využití se jedná dobrou lokalitu (průjezdná silnice) s dostatečnou možností parkování přímo na pozemku,
- velký pozemek umožňující expanzi,
- dle územního plánu je možné zde vystavět stavbu pro bydlení,

Slabé stránky

- přímá blízkost areálu výrobního areálu PAI Beroun

Obvyklá cena

4 800 000 Kč

slovy: Čtyřmiliónyosmsettisíc 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. 6000 včetně stavby občanské vybavenosti č.p. 72 a pozemku parc.č. 1983/65 v k.ú. Beroun, 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 4,6 mil. Kč, cena tržní na 4,8 mil. Kč.

Tržní cena byla stanovena jak porovnávací metodou na 4,8 mil, z důvodu nedostatečného počtu srovnatelných nemovitostí byla provedena také alternativní kalkulace za pomoci hodnoty pozemků a výnosové hodnoty stavby. Jak je vidět z uvedené kalkulace hodnoty pozemku, činí hodnota pozemků cca 3,8 mil. Výnosová hodnota nemovitosti (bez započtení možného pronájmu pozemku) činí cca 987 tis. Kč. Součet hodnoty pozemků a výnosové hodnoty je cca 4,8 mil. Kč.

Jak je vidět tyto ceny mezi sebou rámcově korespondují.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla řešena použitím dvou možných metod ocenění, které se vzájemně podporují a korespondují i s realizovanými kupními cenami z listin katastru nemovitostí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny stavby občanské vybavenosti č.p. 72, která je součástí pozemku parc.č. st. 6000 a pozemku parc.č. 1983/65 v k.ú. Beroun.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

4 800 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyosmsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek vychází z výše uvedených podkladů a zjištění, v případě zjištěných nových skutečností to může mít vliv na stanovenou obvyklou cenu.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Tento posudek nepřezkoumává posudek jiného znalce.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4211.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4211 evidence posudků.

V Praze 27.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 4211

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 53 v k.ú. Beroun ze dne 2.3.2021	5
Kopie katastrální mapy ze dne 22.7.2021	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 21.5.2021	2
Výřez územního plánu města Beroun	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2021 09:55:03

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

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531057 Beroun
 Kat.území: 602868 Beroun List vlastnictví: 53
 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. 1857		354	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Beroun-Závodí, č.p. 614, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1857					
St. 6000		60	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Beroun-Závodí, č.p. 72, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6000					
1983/41		825	zahrada		zemědělský půdní fond
1983/65		709	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

zajištění pohledávky ve výši 3.100.000,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 1857, Parcela: 1983/41

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2011.

V-5577/2011-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

a) zajištění pohledávky ve výši 450.000,- Kč s přísl.

b) zajištění veškerých budoucích pohledávek, které mohou vzniknout do 30.4.2032 do výše 450.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 6000, Parcela: 1983/65

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2012.

V-1779/2012-202

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 02.03.2021 09:55:03

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531057 Beroun
Kat.území: 602868 Beroun List vlastnictví: 53
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

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. 1857, Parcela: St. 6000, Parcela: 1983/41, Parcela: 1983/65

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:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 11.505,17 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 1857, Parcela: St. 6000, Parcela: 1983/41, Parcela: 1983/65

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Beroun, čj. 3892094/19/2104-00540-204680 ze dne 23.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2019 12:52:56. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Beroun

V-5221/2019-202

Pořadí k 23.07.2019 12:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Beroun, čj. 3892094/19/2104-00540-204680 ze dne 23.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2019 12:52:56. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Beroun

V-5221/2019-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Beroun, čj. 3892094/19/2104-00540-204680 ze dne 23.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2019 12:52:56. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Beroun

V-5221/2019-202

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2021 09:55:03

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531057 Beroun
Kat.území: 602868 Beroun List vlastnictví: 53
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1857, Parcela: St. 6000, Parcela: 1983/41, Parcela: 1983/65

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

V-7301/2019-202

Pořadí k 14.10.2019 12:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šašek Martin Mgr., [REDACTED]

RČ/ICO: [REDACTED]

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

Z-13843/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1857, Parcela: St. 6000, Parcela: 1983/41, Parcela: 1983/65

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

Z-1842/2019-202

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šašek Martin Mgr., [REDACTED]

RČ/ICO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1100/19-7 k 14 EXE 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. 1857, Parcela: St. 6000, Parcela: 1983/41, Parcela: 1983/65

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



