Znalecký posudek č. 7668/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1011 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 05:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1011	jiný nebytový prostor		obč.z.	3347/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném

právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

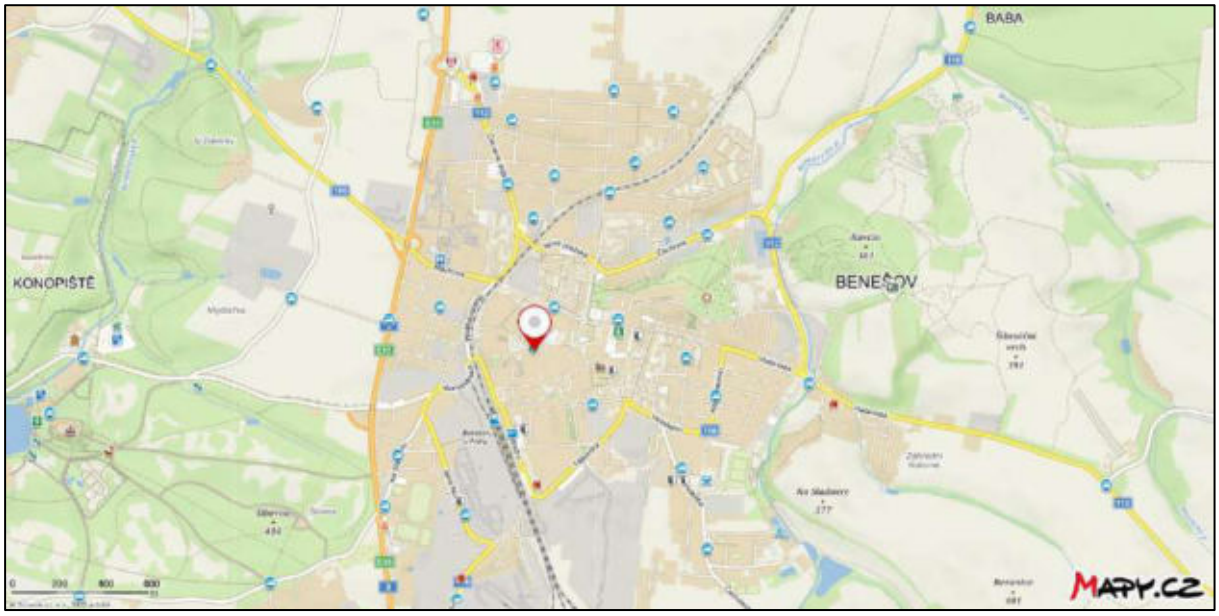
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1011 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 3347/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1011. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 334,7 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

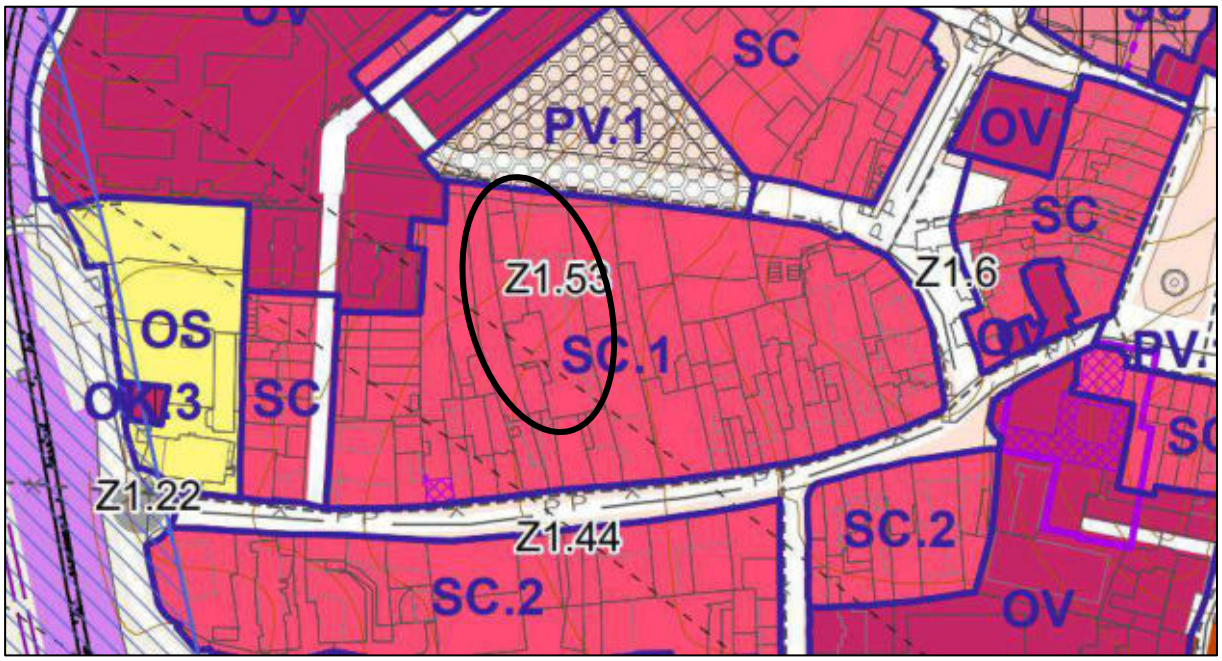
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

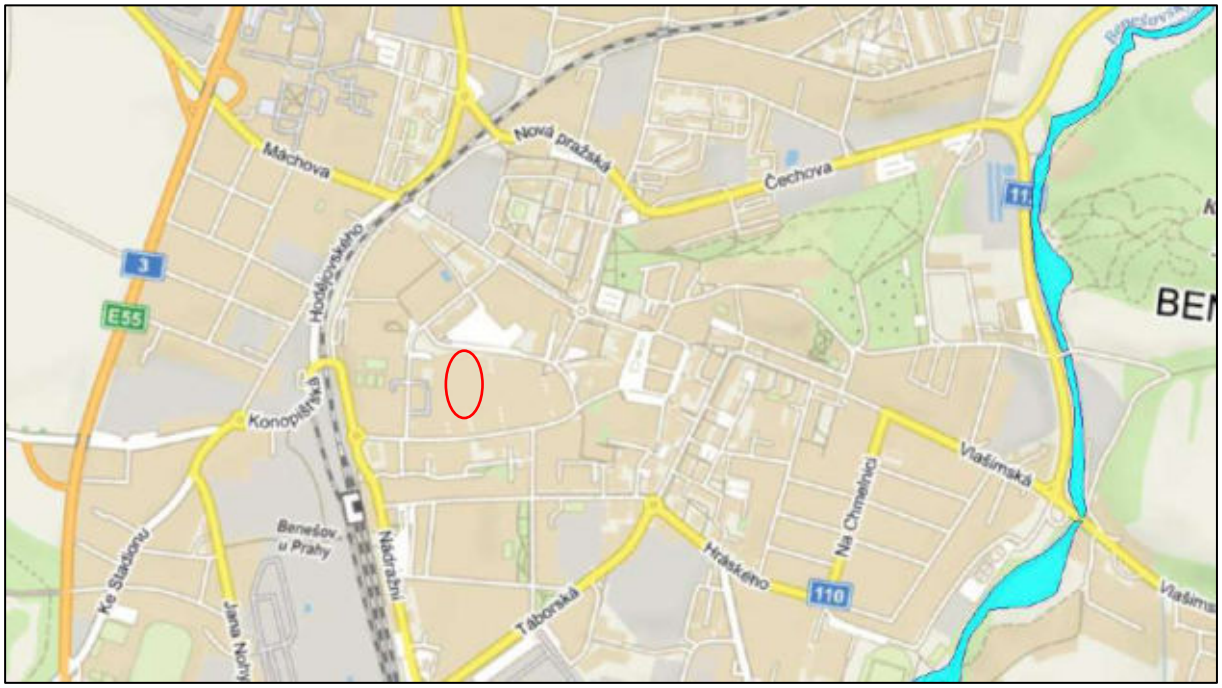
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

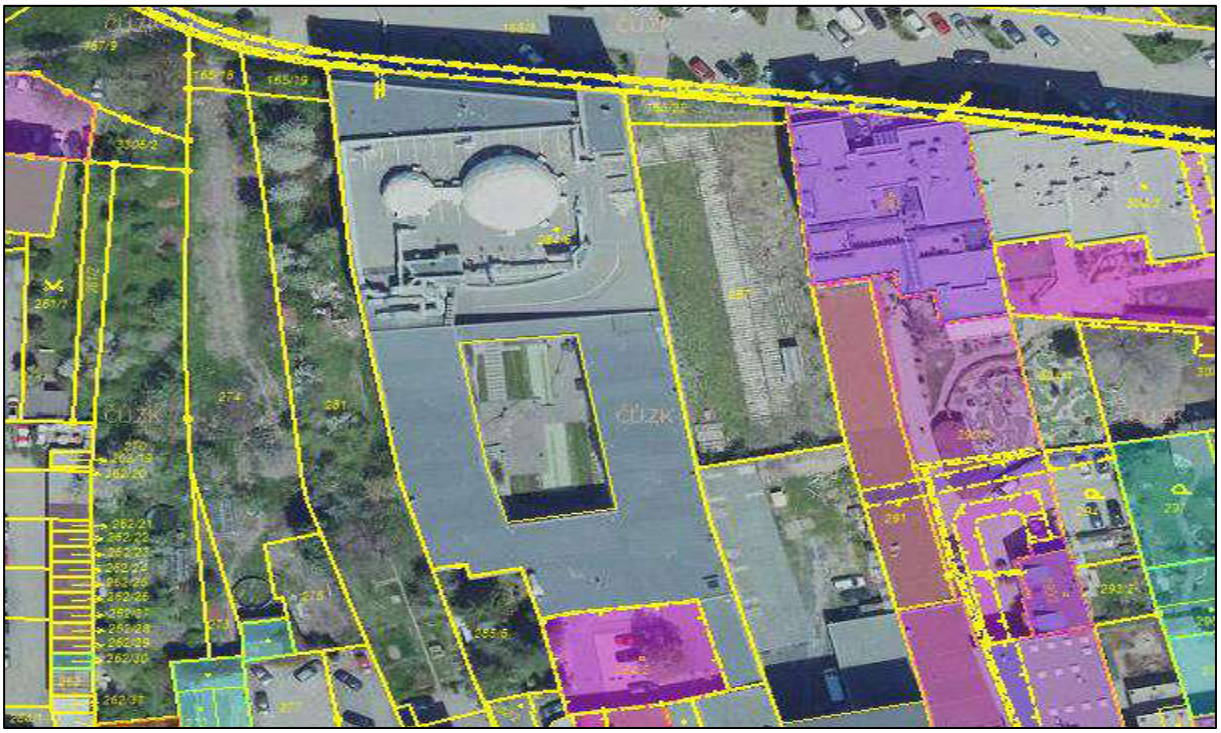


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 334,7 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,95	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,65*	83 702
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	0,97	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,75*	84 137
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	0,98	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,87*	85 199
Střední hodnota														84 346
Minimum														83 702
Maximum														85 199
Směrodatná odchylka														629
Průměr - směrodatná odchylka														83 717
Průměr + směrodatná odchylka														84 975
Variační koeficient														0,75%
Výměra oceňovaného objektu													m²	334,70
Celková hodnota													Kč	28 230 610
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**28 200 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 28 200 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	**Odhadovaná obvyklá cena**
Nebytová jednotka č. 2391/1011	28 200 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 05:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl

Vlastnické právo
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice | 27421643

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1011	jiný nebytový prostor		obč.z.	3347/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

28 200 000 Kč

Cena slovy: dvacetosmmilionůdvěstětisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 05:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1011	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**3347/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1011

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1011

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1011

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1011

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 05:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 05:22:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

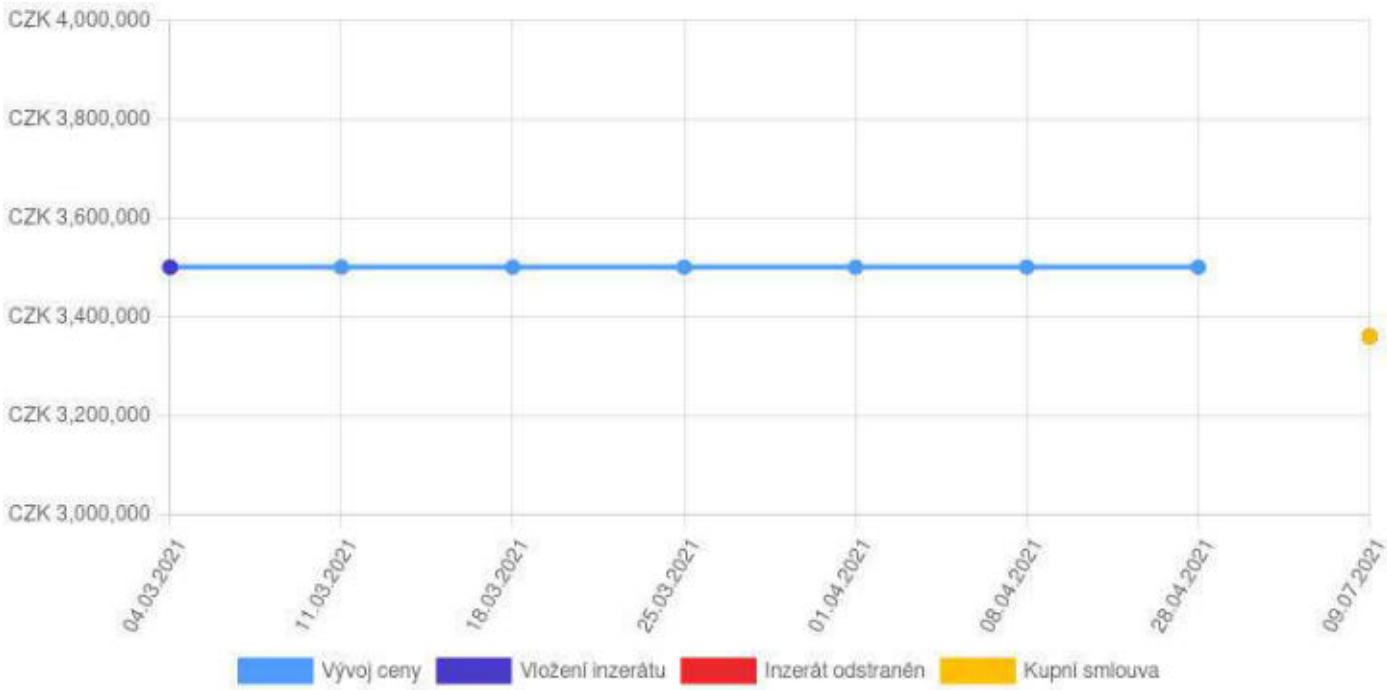
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

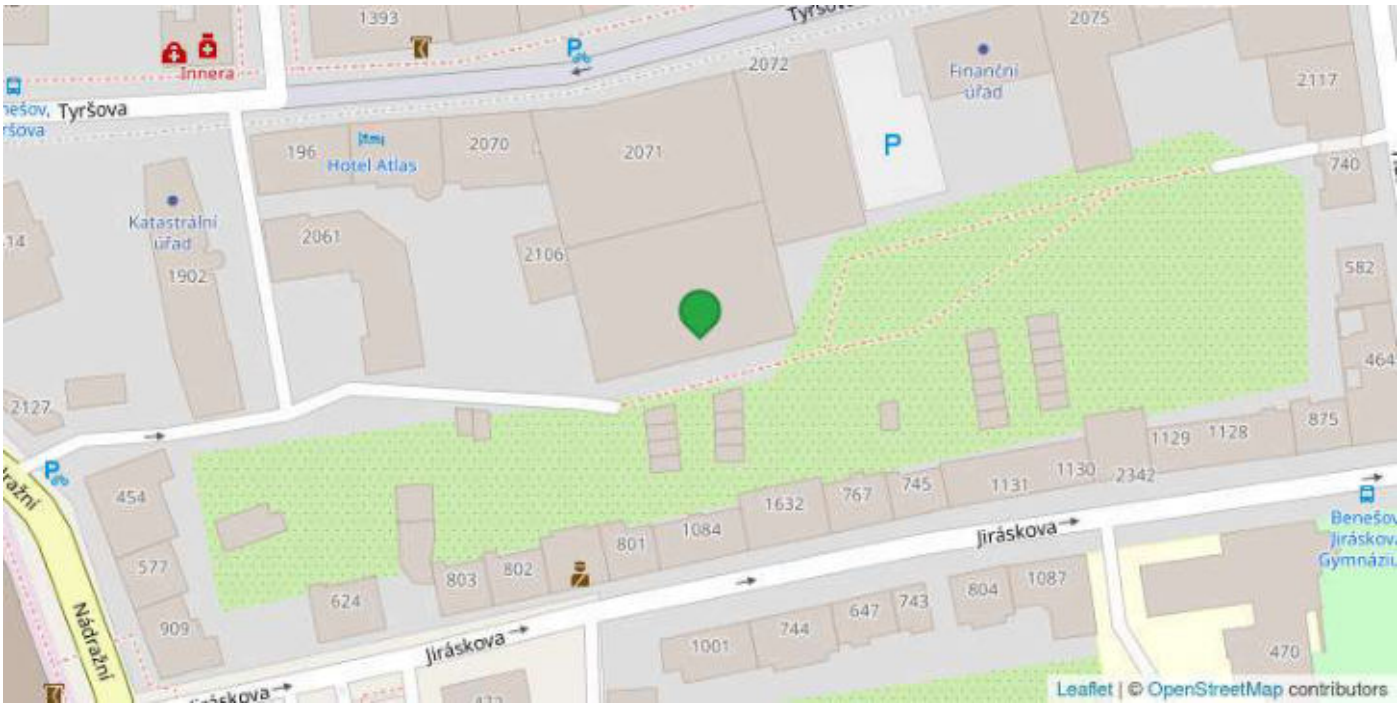
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

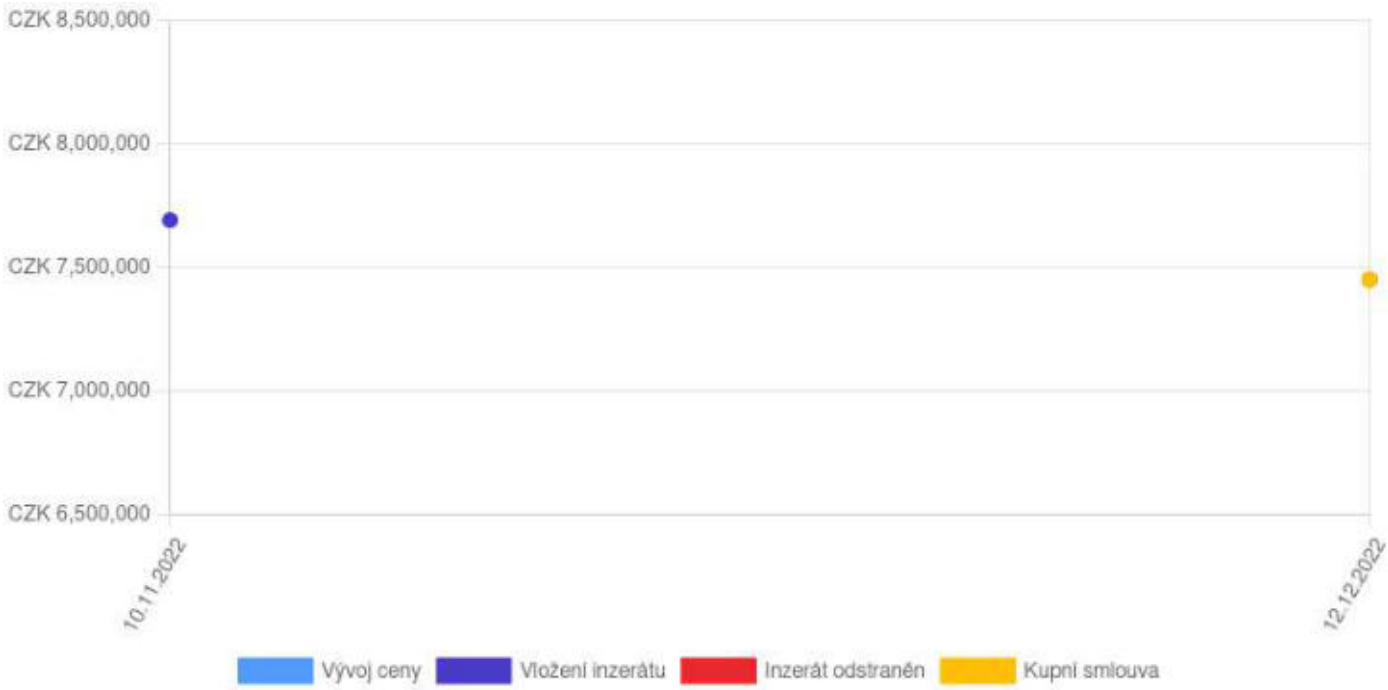
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

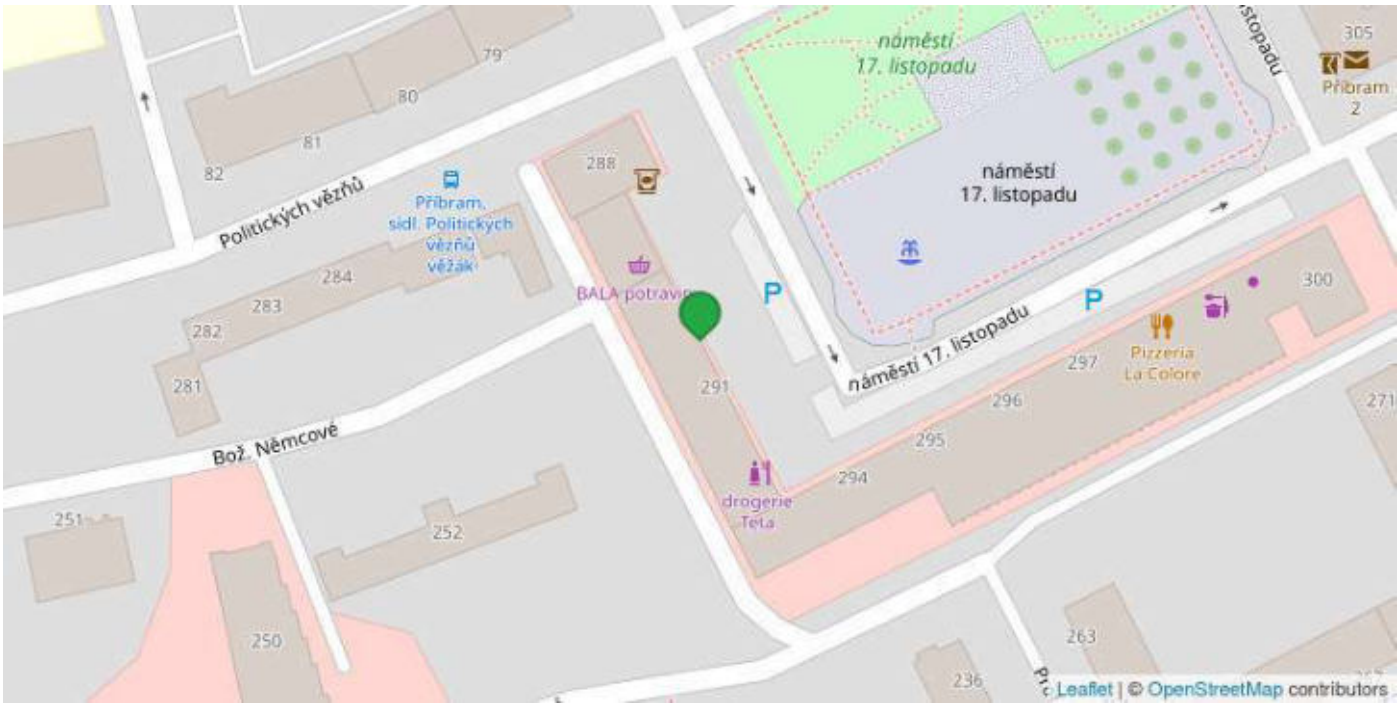
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

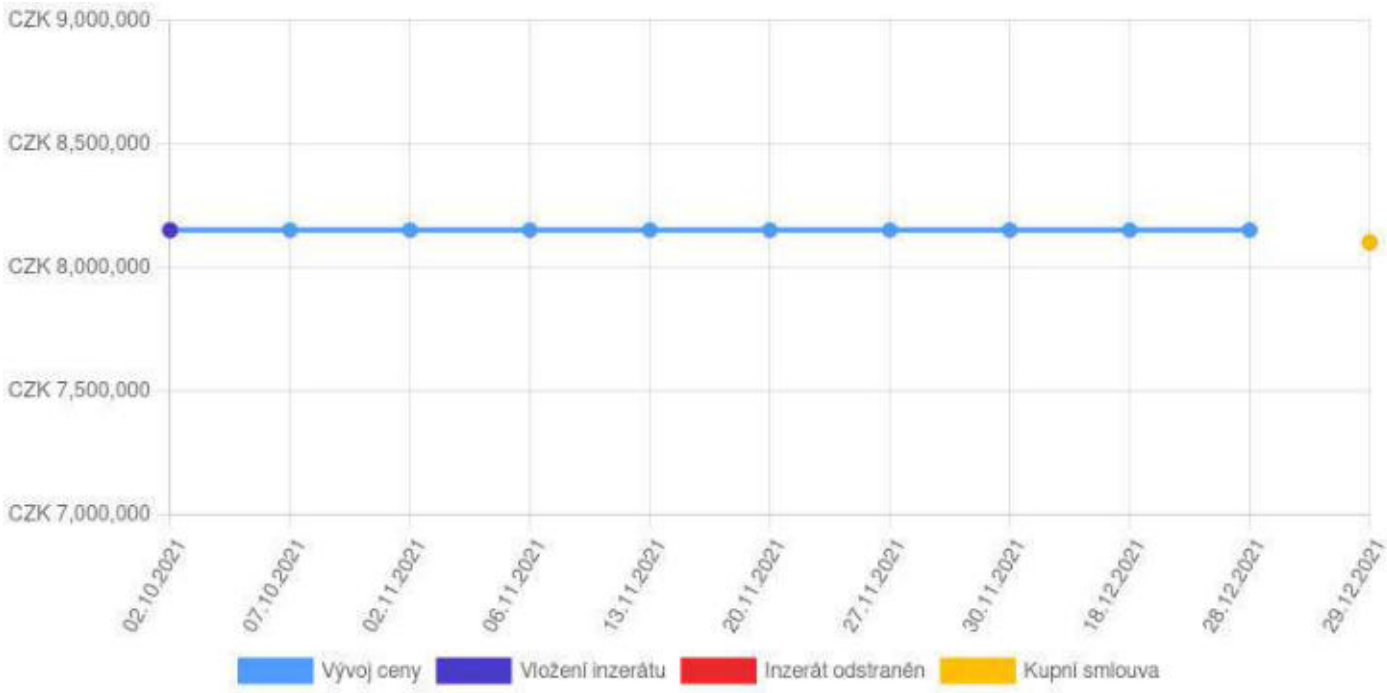
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

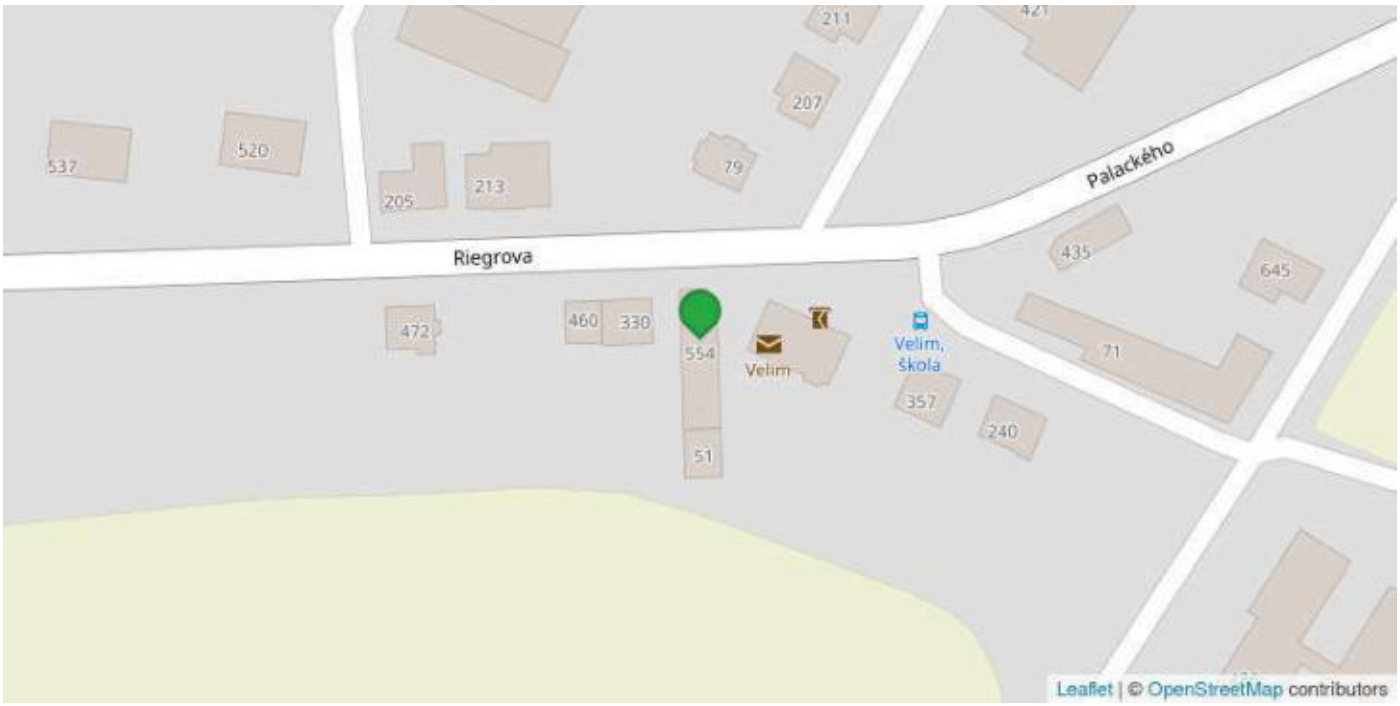
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7668/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

STATIKUM s.r.o. ZNALECKÁ KANCELÁŘ

Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7708/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1012 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 13. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2023 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1012	jiný nebytový prostor		obč.z.	1879/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součásti je stavba: Benešov, č.p. 2391, viceúčel, LV 6767				
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

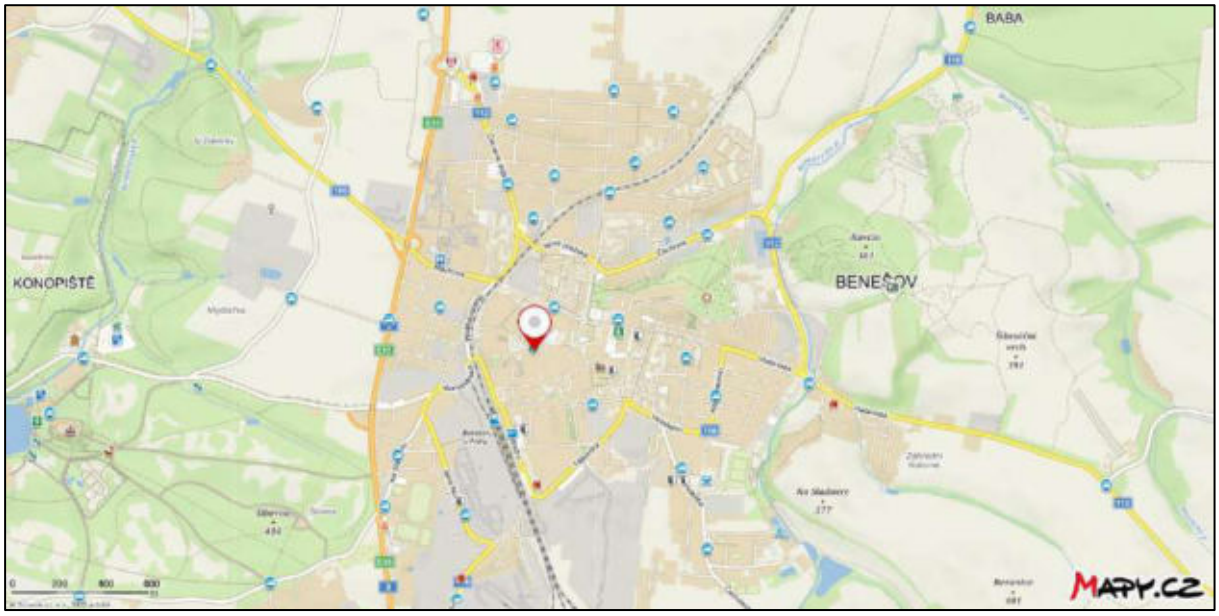
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1012 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1879/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

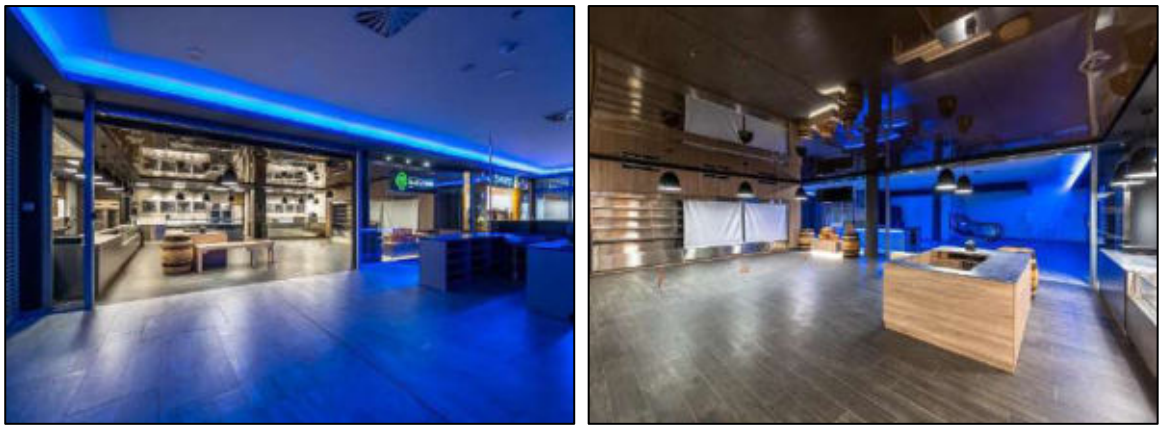
Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1012. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 187,9 m^2. K vlastnictví jednotky náleží právo výlučného užívání zázemí o velikosti 62,3 m^2. Tyto prostory budou pro účely ocenění započítány do výměry jednotky pomocí koeficientu 0,5. Celková započitatelná plocha pro účely ocenění tedy činí 219,05 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

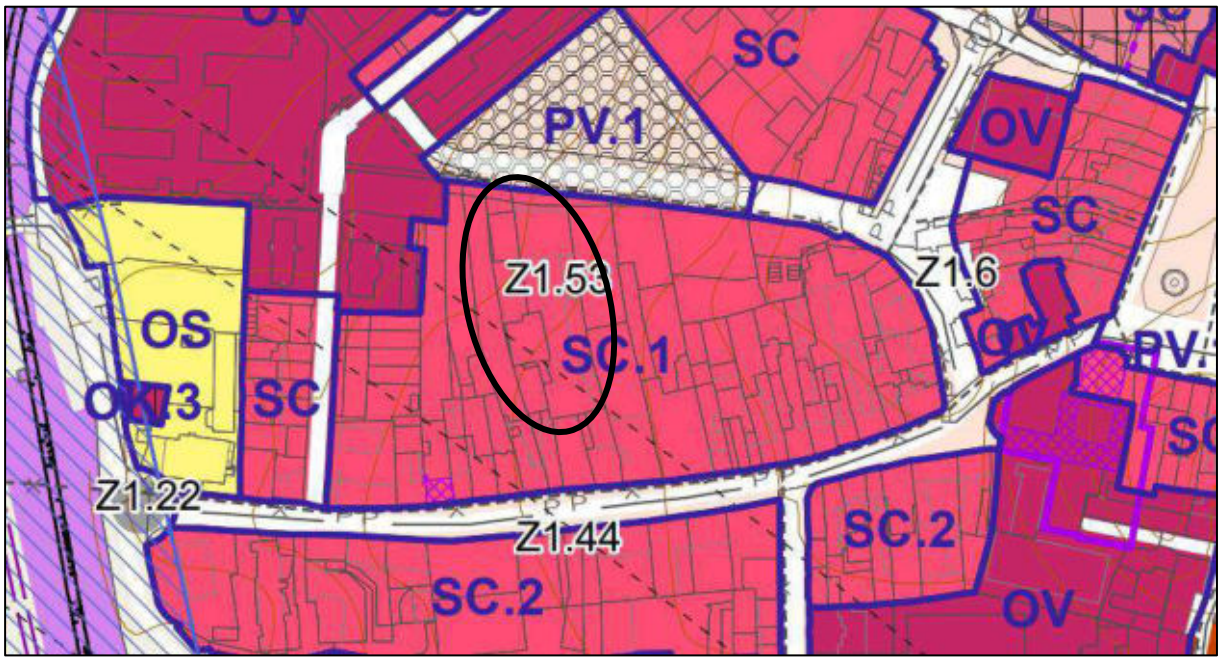
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

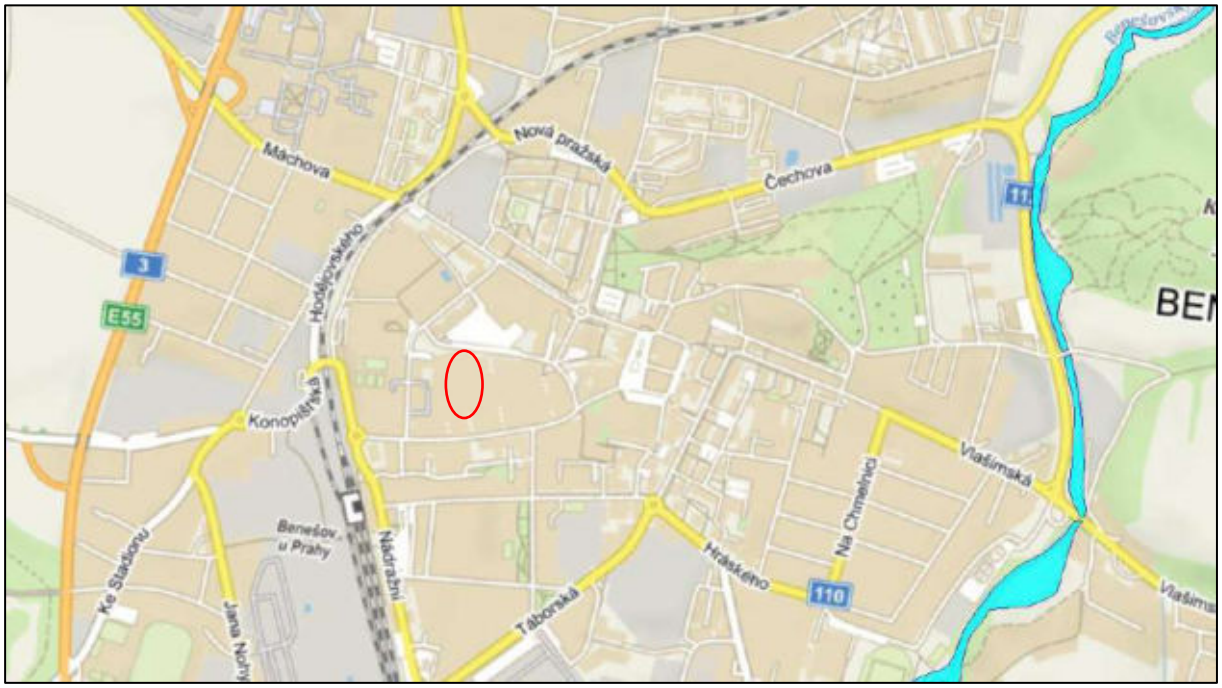
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

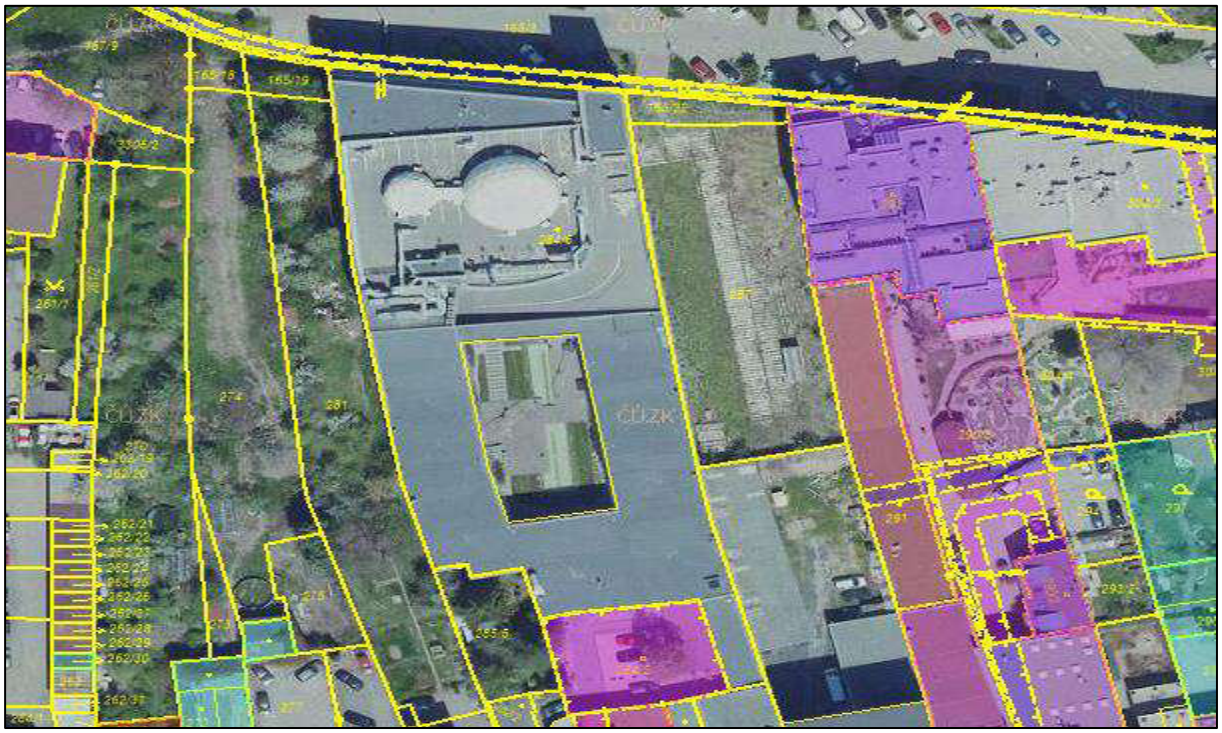


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 219,05 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,90	1,15	1,15	1,15	1,00	*1,37*	69 498
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	0,96	1,20	1,15	1,15	1,00	*1,53*	73 560
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	0,99	1,15	1,10	1,15	1,00	*1,66*	75 631
Střední hodnota														72 896
Minimum														69 498
Maximum														75 631
Směrodatná odchylka														2 547
Průměr - směrodatná odchylka														70 349
Průměr + směrodatná odchylka														75 443
Variační koeficient														3,49%
Výměra oceňovaného objektu													m²	219,05
Celková hodnota													Kč	15 967 870
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**16 000 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako komerční prostor v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 16 000 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1012	16 000 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2023 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov — Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy — List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný — Identifikátor — Podíl

Vlastnické právo
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice — 27421643

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1012	jiný nebytový prostor		obč.z.	1879/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součásti je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

16 000 000 Kč

Cena slovy: šestnáctmilionů Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.10.2023 10:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1012	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1879/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1012

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1012

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1012

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1012

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.10.2023 10:35:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 12.10.2023 10:53:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

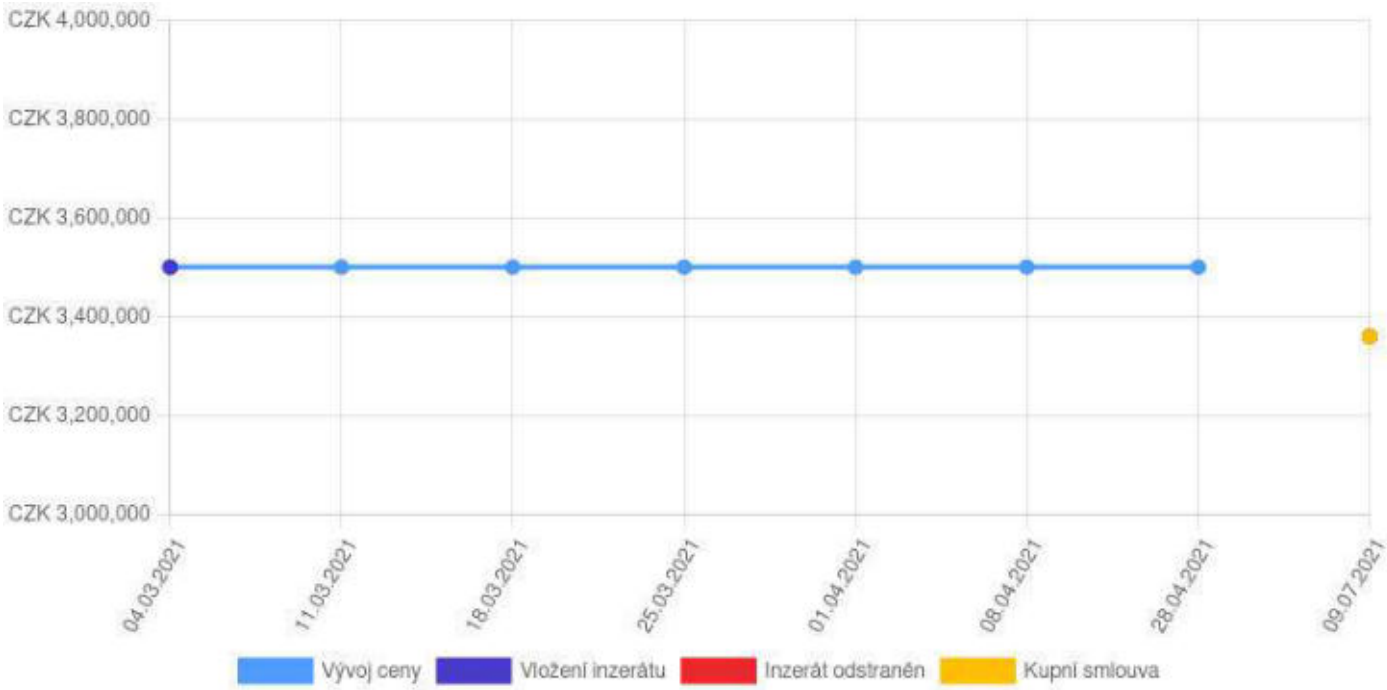
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

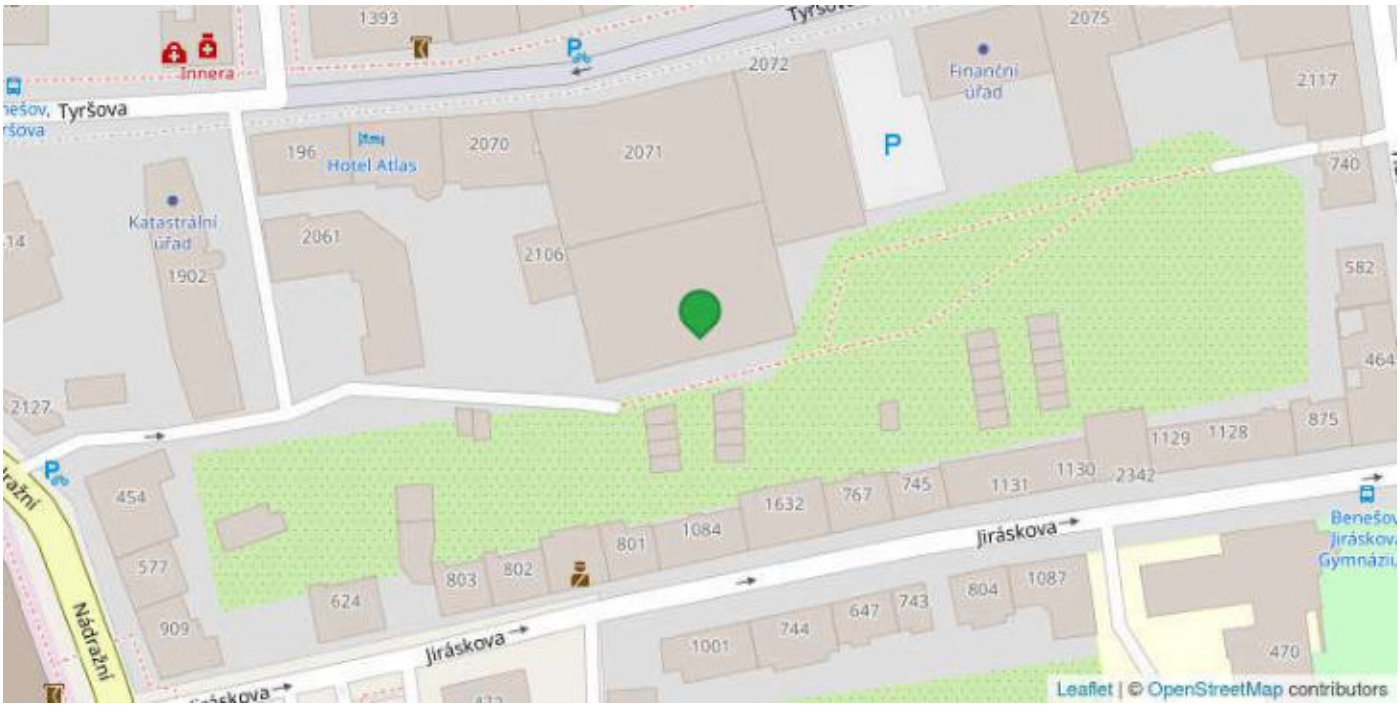
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

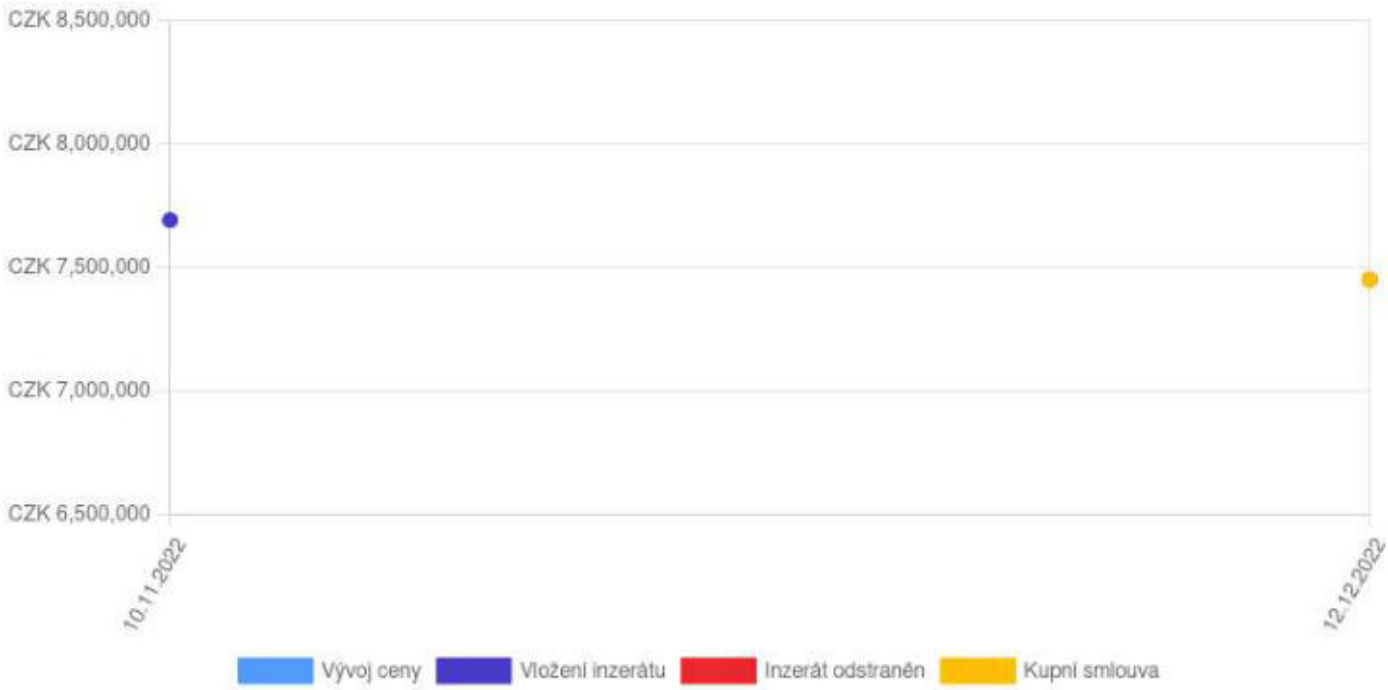
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

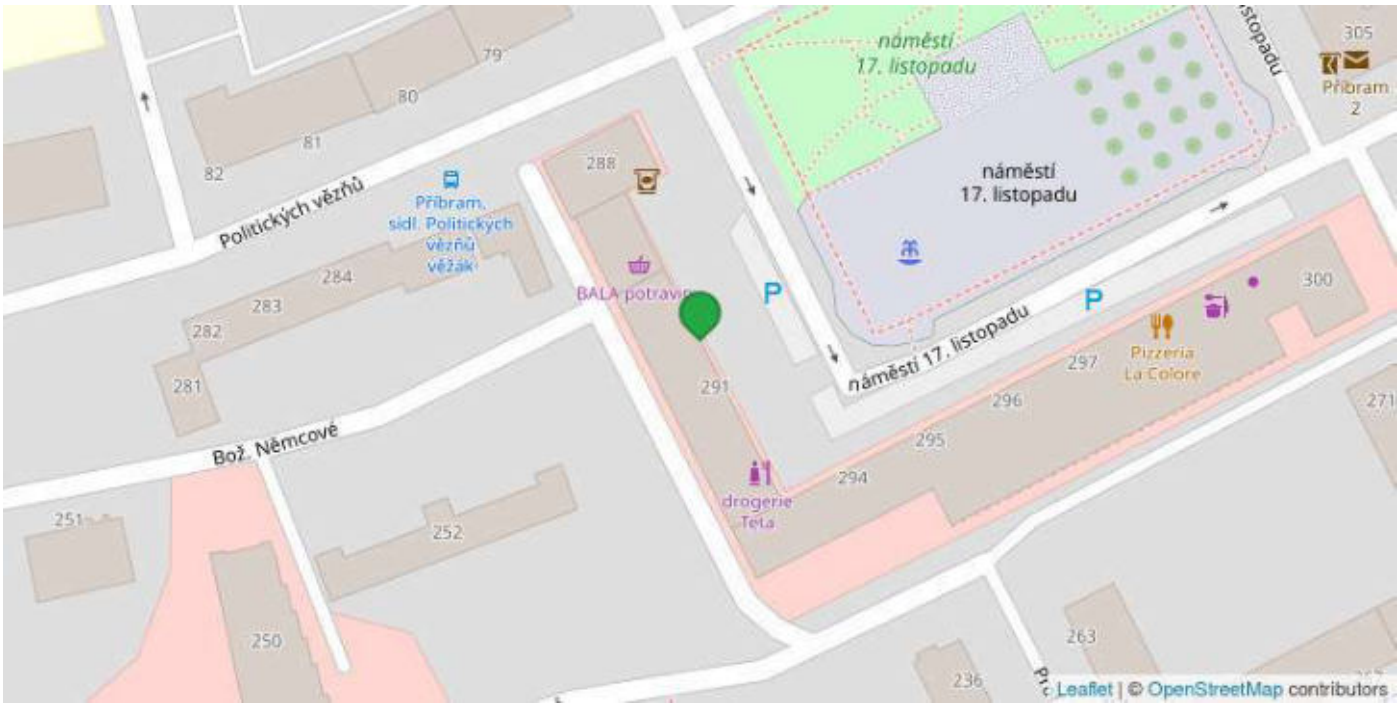
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

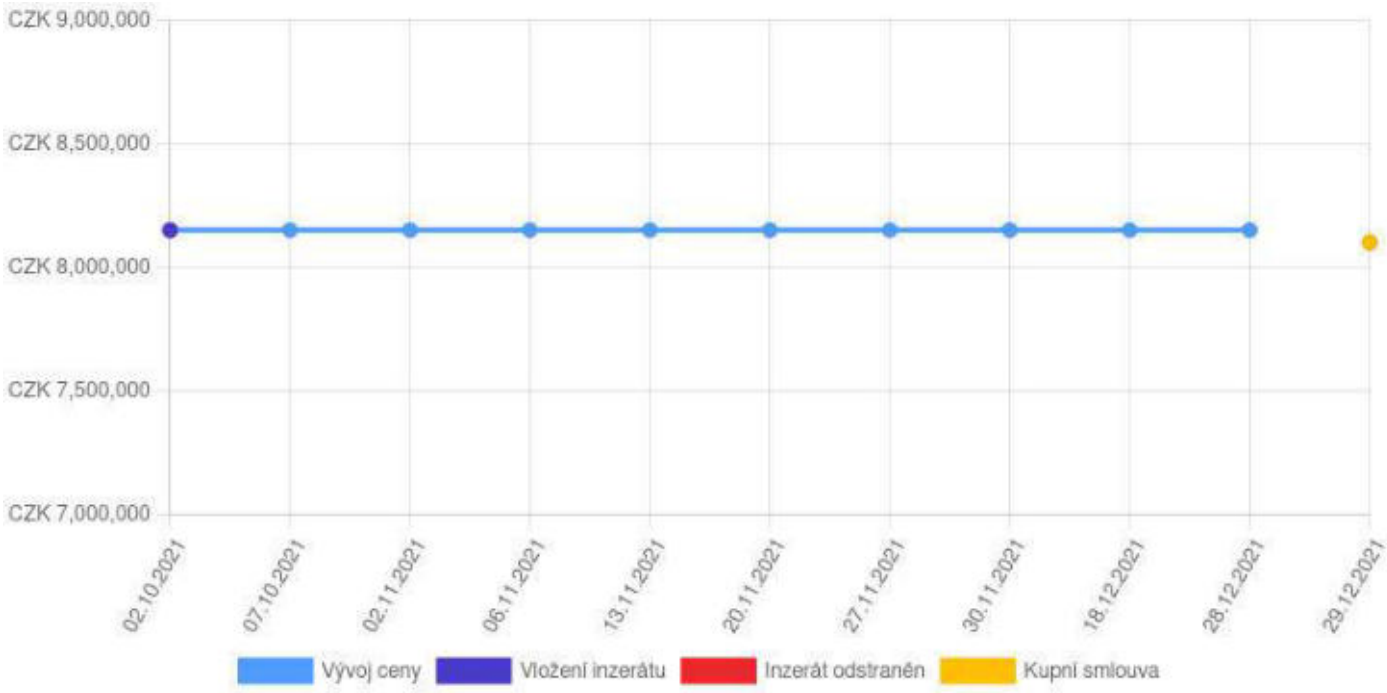
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

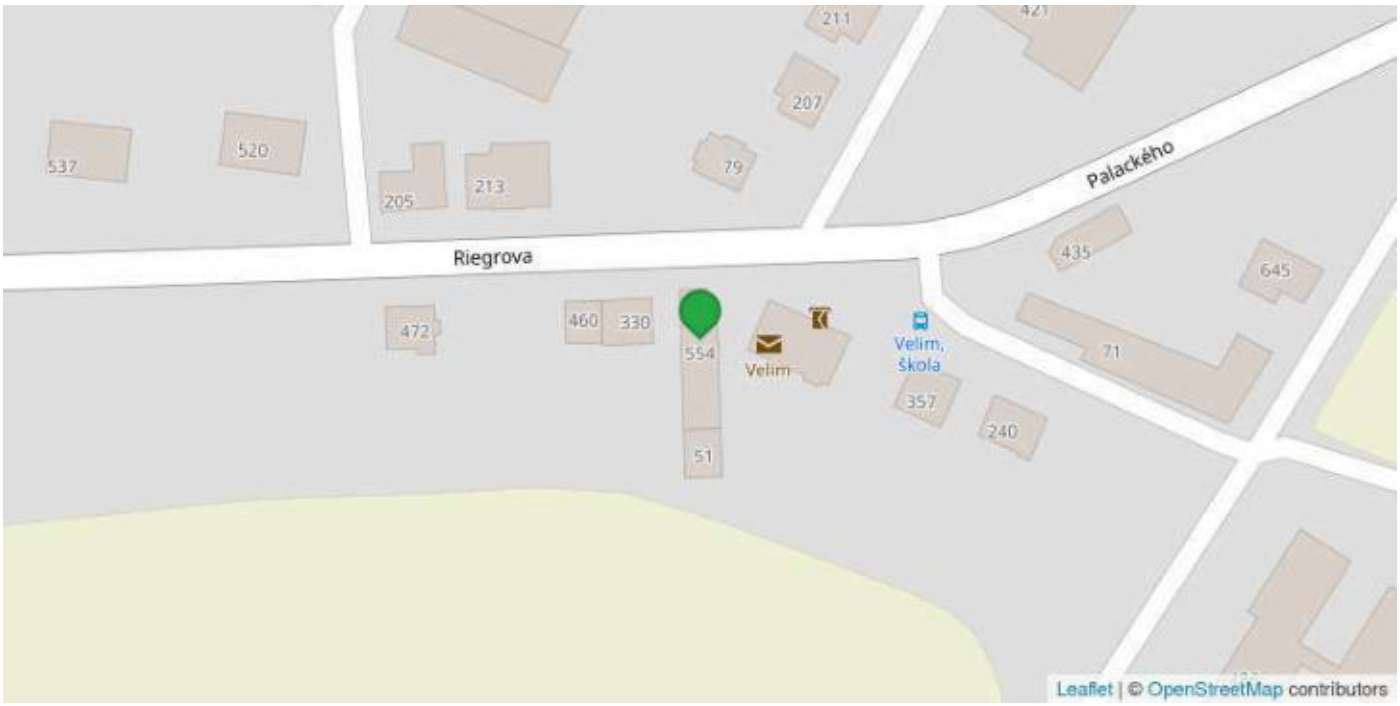
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7708/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

STATIKUM s.r.o. ZNALECKÁ KANCELÁŘ

Datum a podpis

V Brně dne 13. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7670/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00
+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1013 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1013	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1378/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

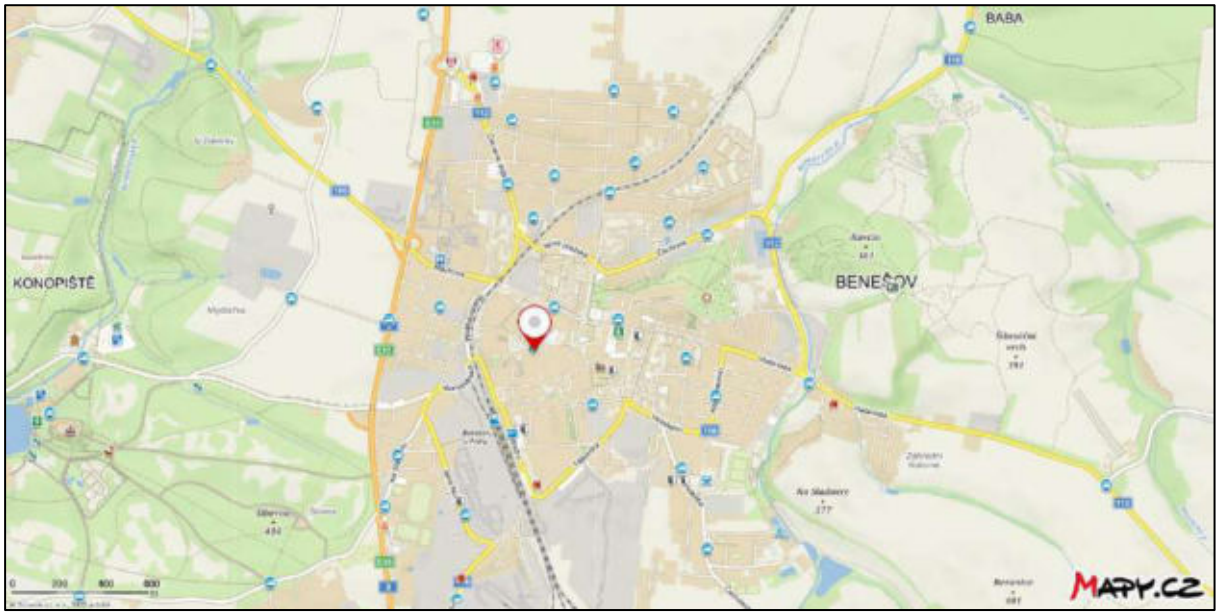
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1013 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1378/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

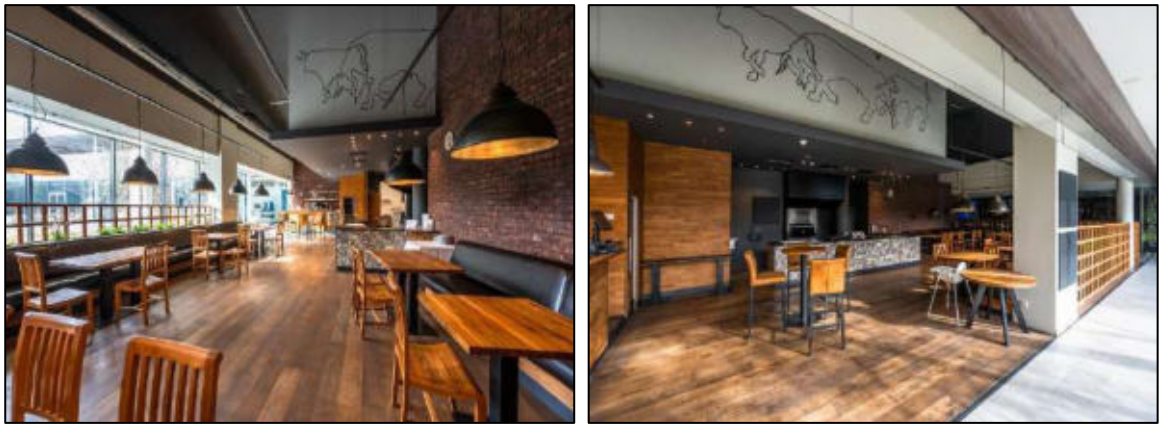
Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1013. Jedná se o obchodní prostory (restaurace). Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 137,8 m^2. K vlastnictví jednotky náleží právo výlučného užívání terasy o výměře 128,6 m^2 a zázemí o velikosti 62,3 m^2. Tyto prostory budou pro účely ocenění započítány do výměry jednotky pomocí koeficientu 0,5. Celková započitatelná plocha pro účely ocenění tedy činí 233,3 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

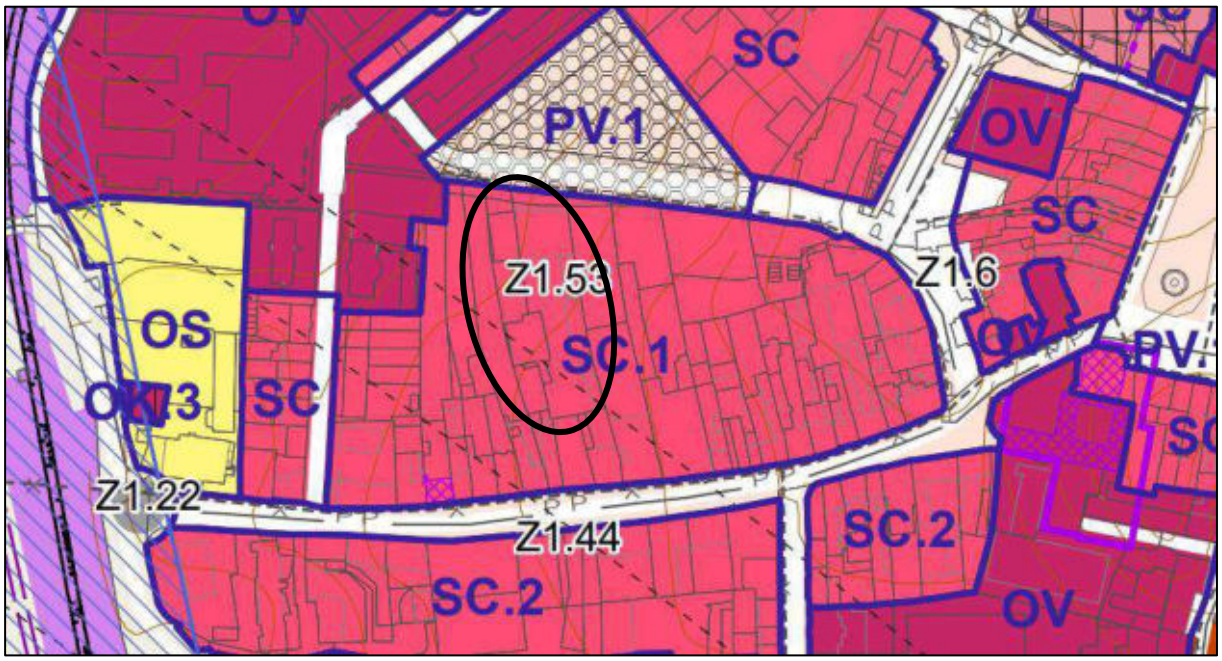
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

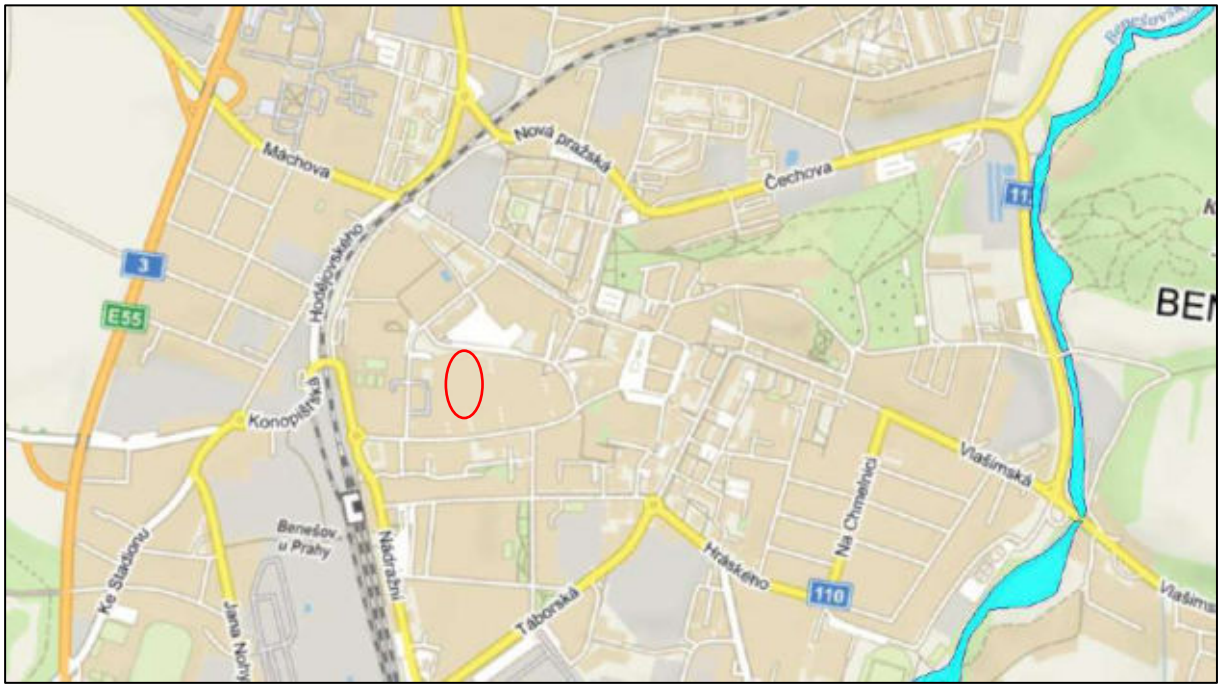
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

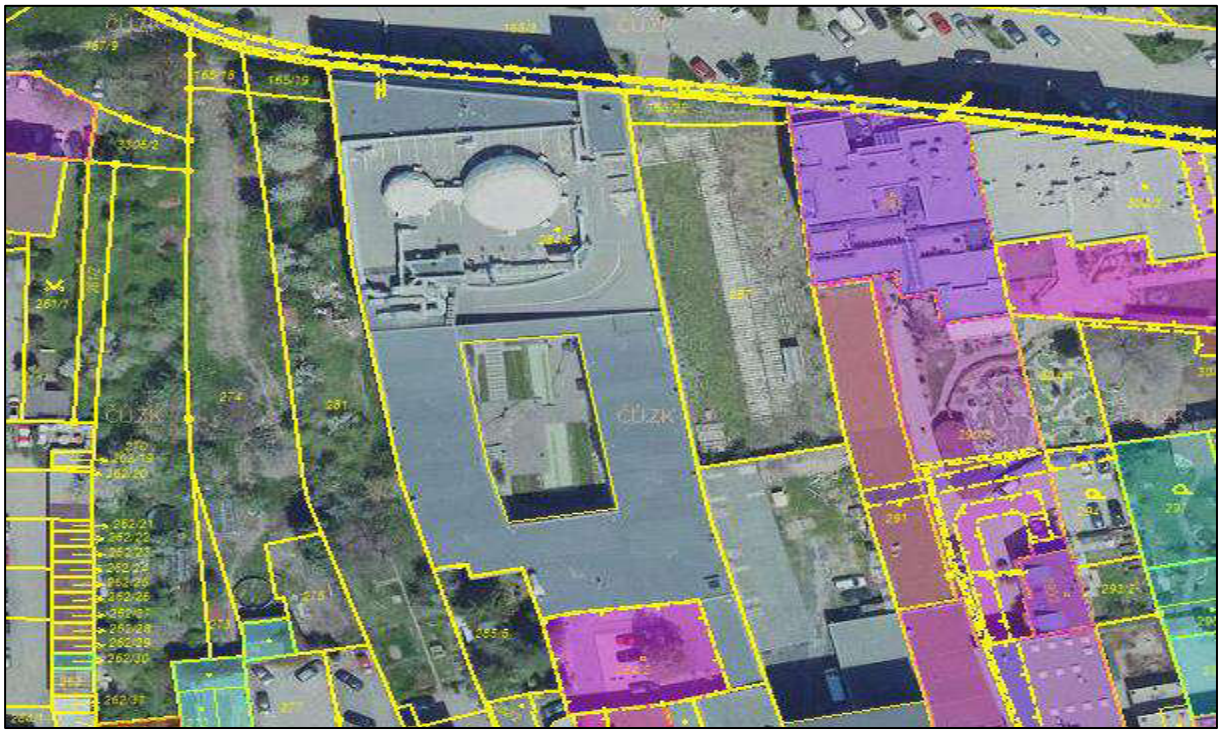


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 233,3 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,90	1,15	1,15	1,15	1,00	*1,37*	69 498
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	0,96	1,20	1,15	1,15	1,00	*1,52*	73 079
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	0,99	1,15	1,10	1,15	1,00	*1,65*	75 175
Střední hodnota														72 584
Minimum														69 498
Maximum														75 175
Směrodatná odchylka														2 344
Průměr - směrodatná odchylka														70 240
Průměr + směrodatná odchylka														74 928
Variační koeficient														3,23%
Výměra oceňovaného objektu													m²	233,30
Celková hodnota													Kč	16 933 850
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**16 900 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako restaurace v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 16 900 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1013	16 900 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1013	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1378/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

16 900 000 Kč

Cena slovy: šestnáctmilionůdevětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1013	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1378/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1013

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1013

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1013

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1013

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 06:28:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

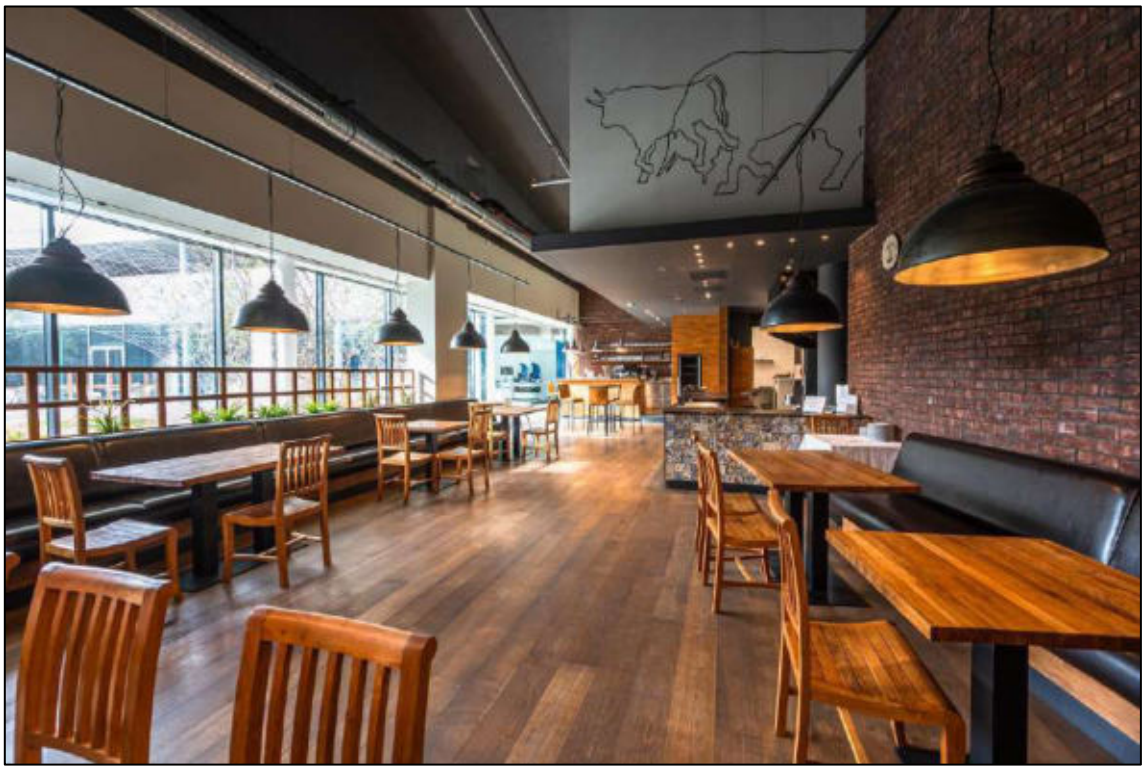
Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

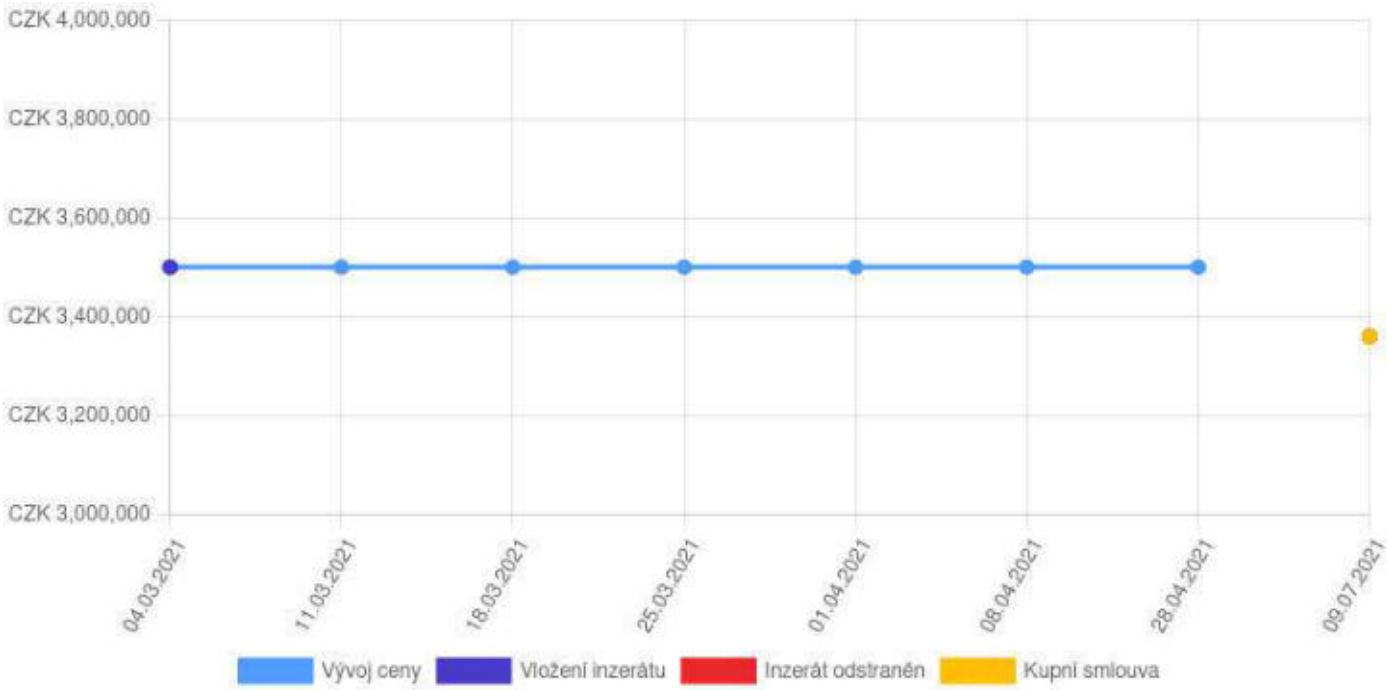
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

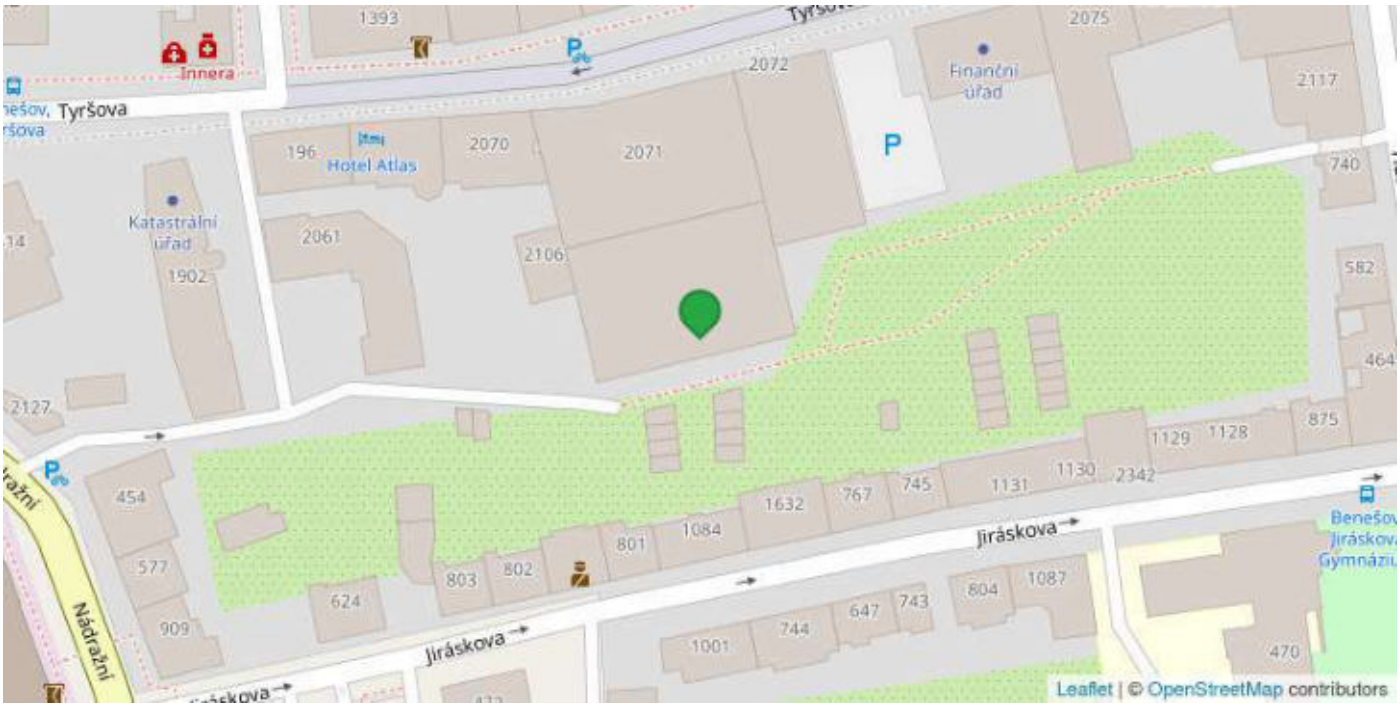
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

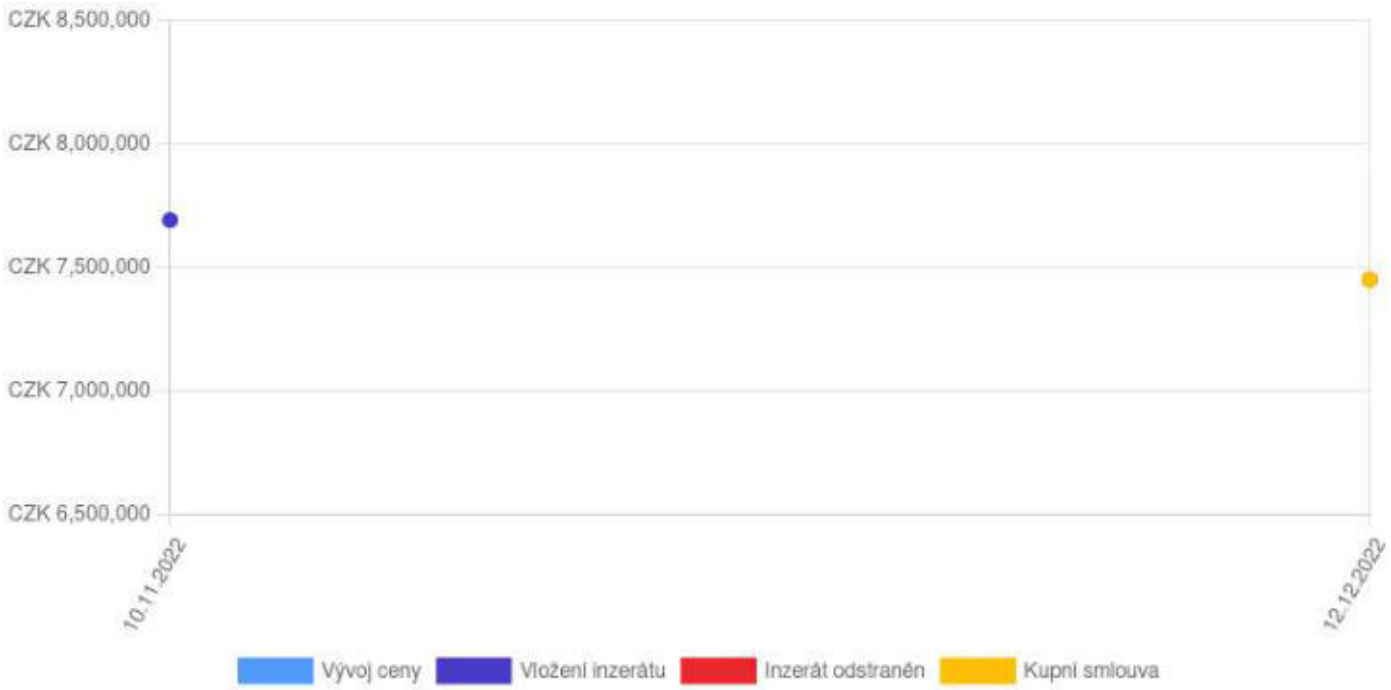
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

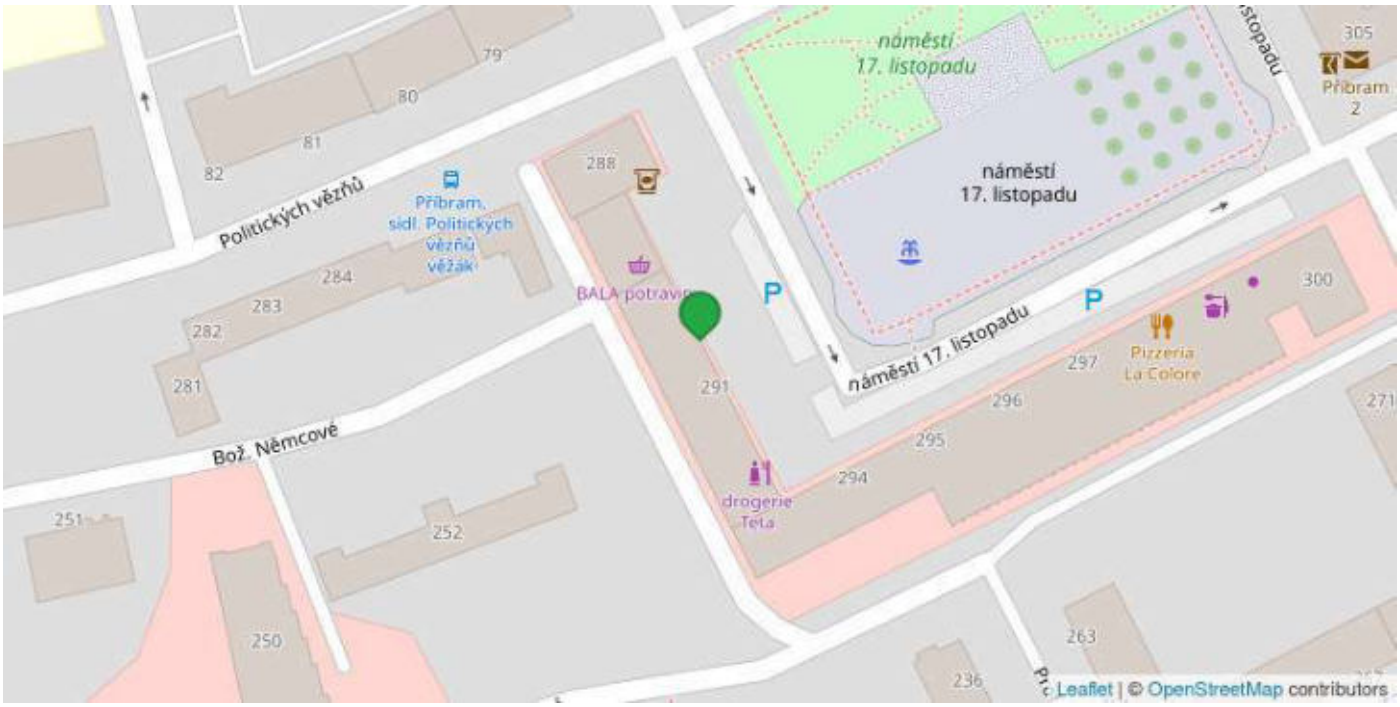
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

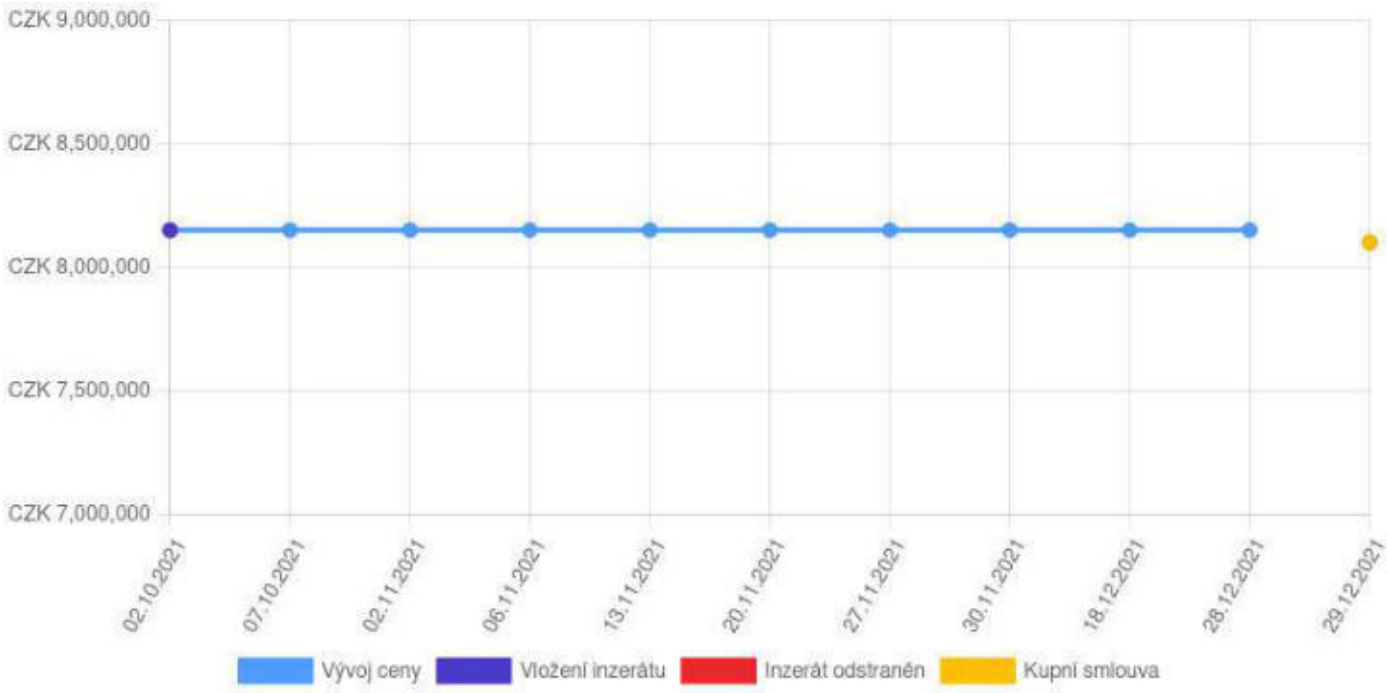
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

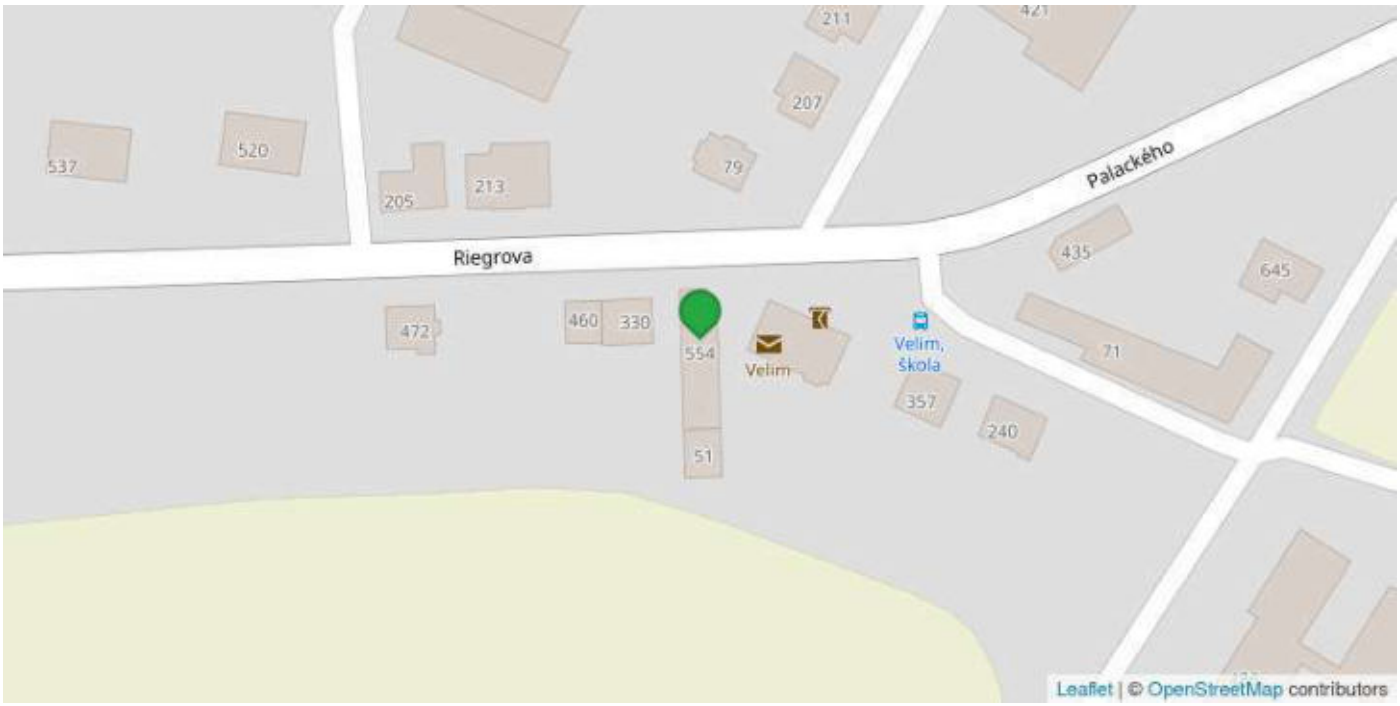
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7670/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7671/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1014 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 06:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl

Vlastnické právo
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice — 27421643

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1014	jiný nebytový prostor		obč.z.	1202/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

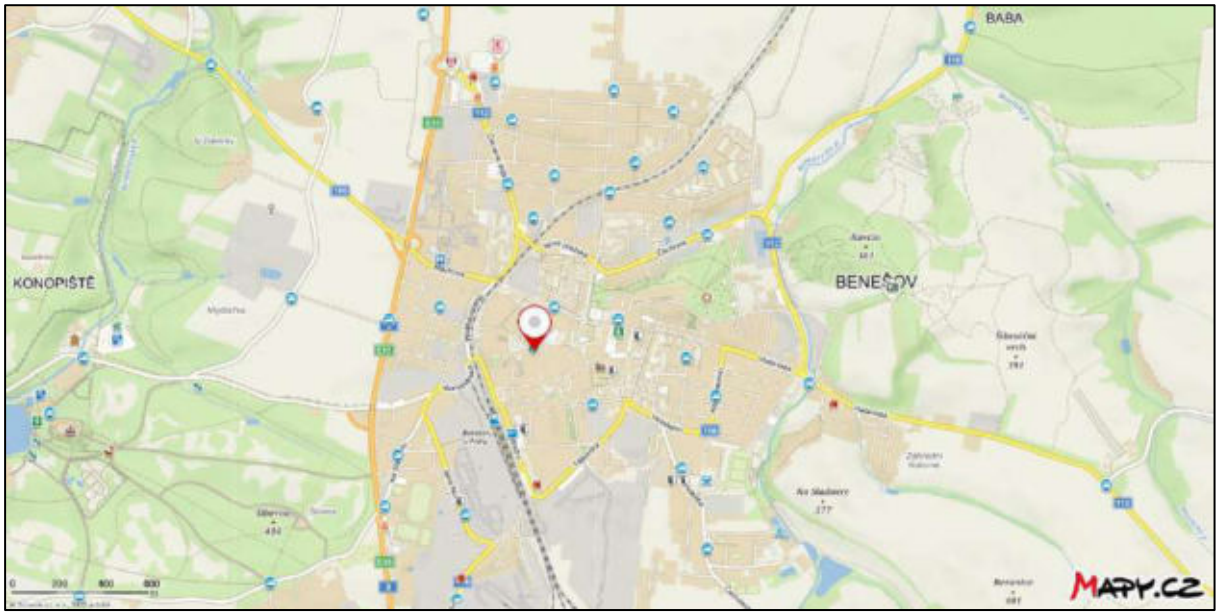
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1014 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1202/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1014. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 120,2 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

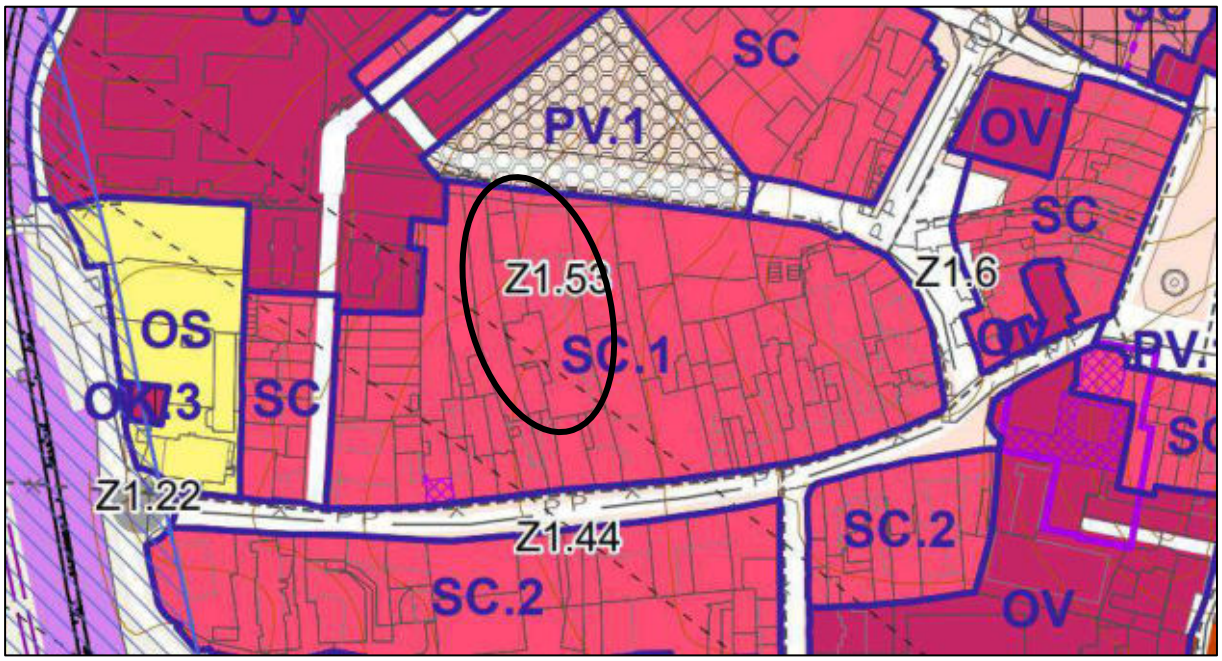
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

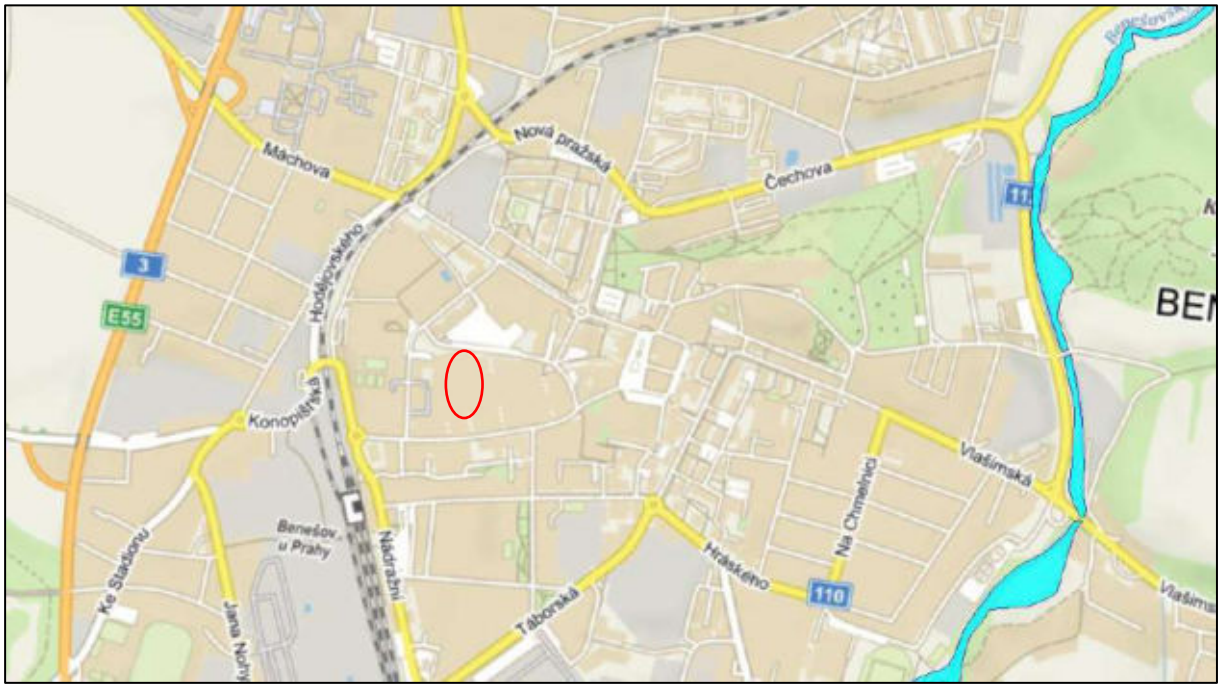
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

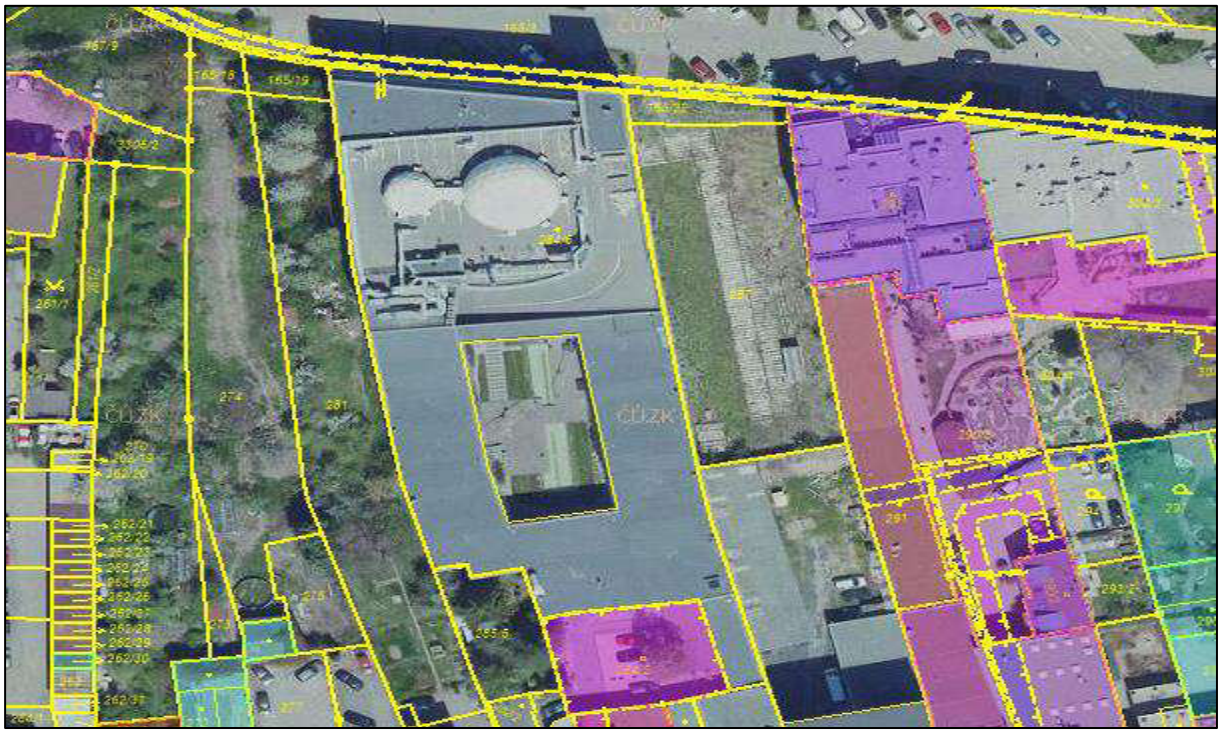


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 120,2 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,99	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,70*	86 238
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,01	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,81*	87 021
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,02	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,93*	87 932
Střední hodnota														87 064
Minimum														86 238
Maximum														87 932
Směrodatná odchylka														692
Průměr - směrodatná odchylka														86 372
Průměr + směrodatná odchylka														87 756
Variační koeficient														0,80%
Výměra oceňovaného objektu													m²	120,20
Celková hodnota													Kč	10 465 090
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**10 500 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 10 500 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1014	10 500 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 06:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl

Vlastnické právo
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice | 27421643

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1014	jiný nebytový prostor		obč.z.	1202/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba: Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767				
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

10 500 000 Kč

Cena slovy: desetmilionůpětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1014	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1202/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1014

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1014

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1014

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1014

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:35:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 06:44:42

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

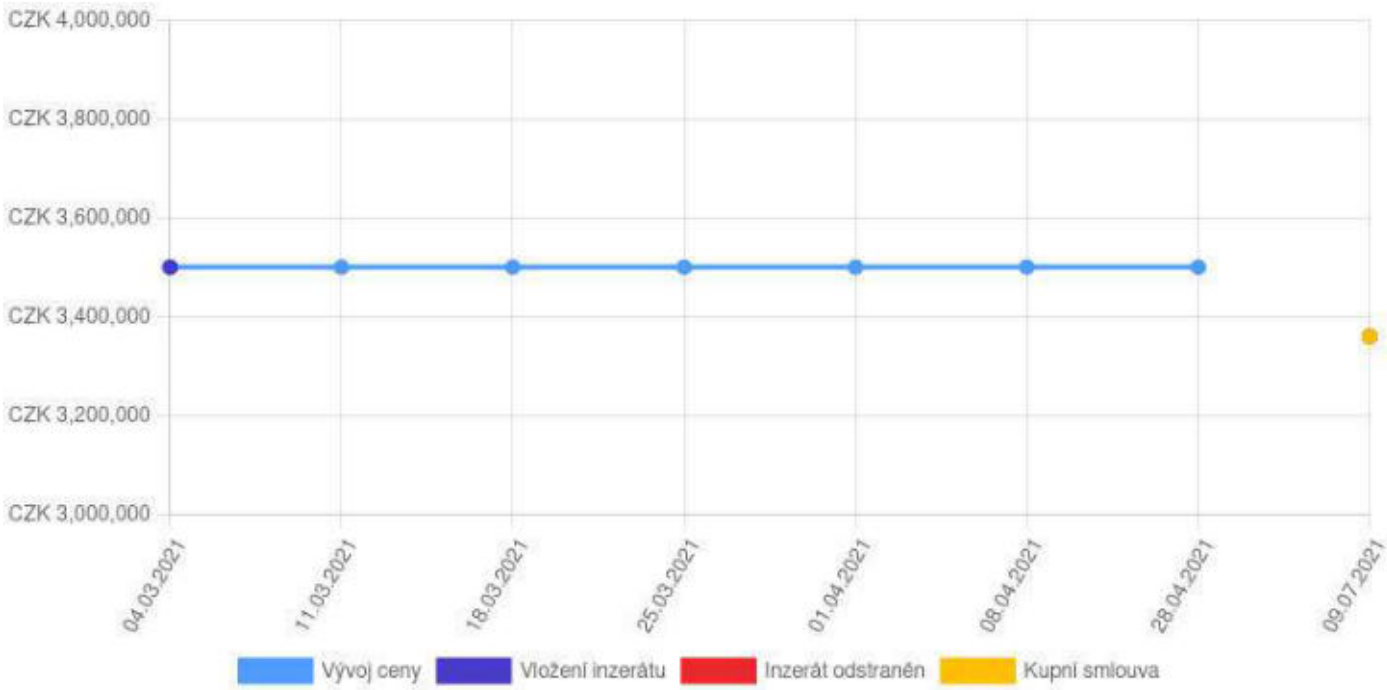
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

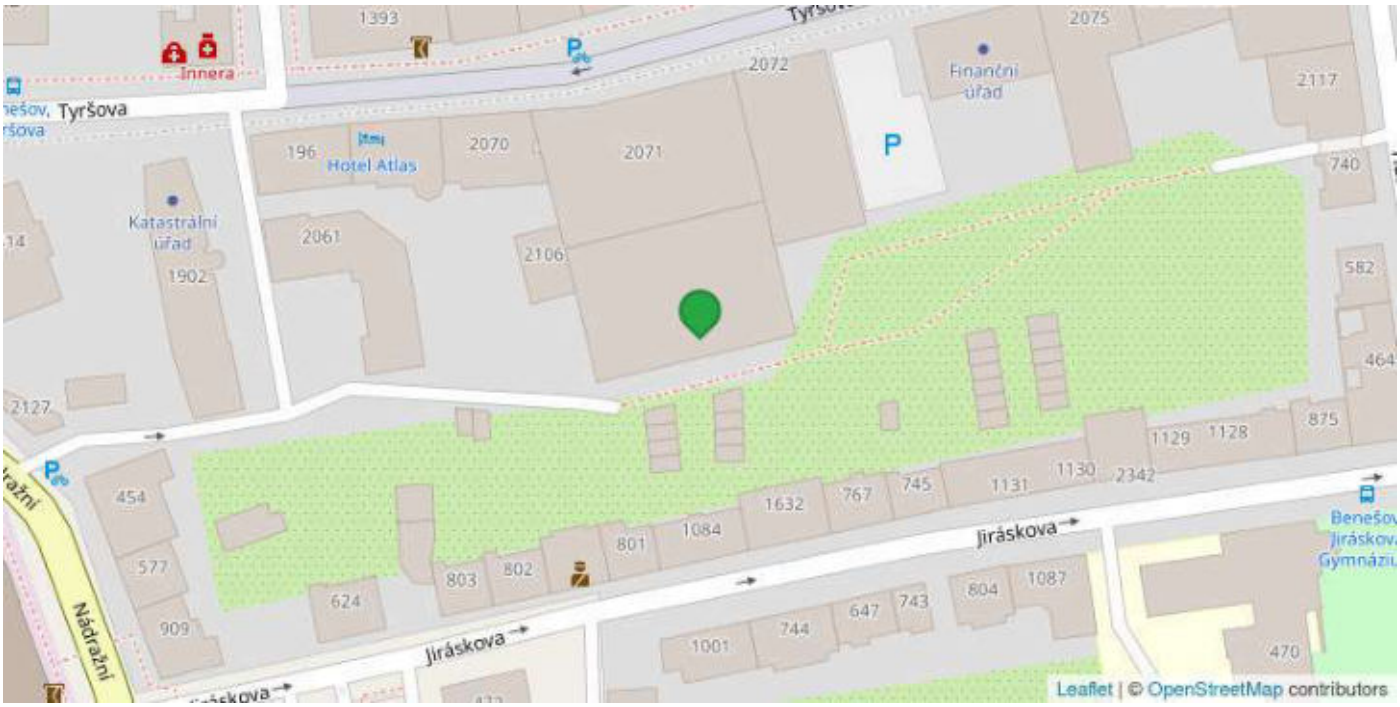
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

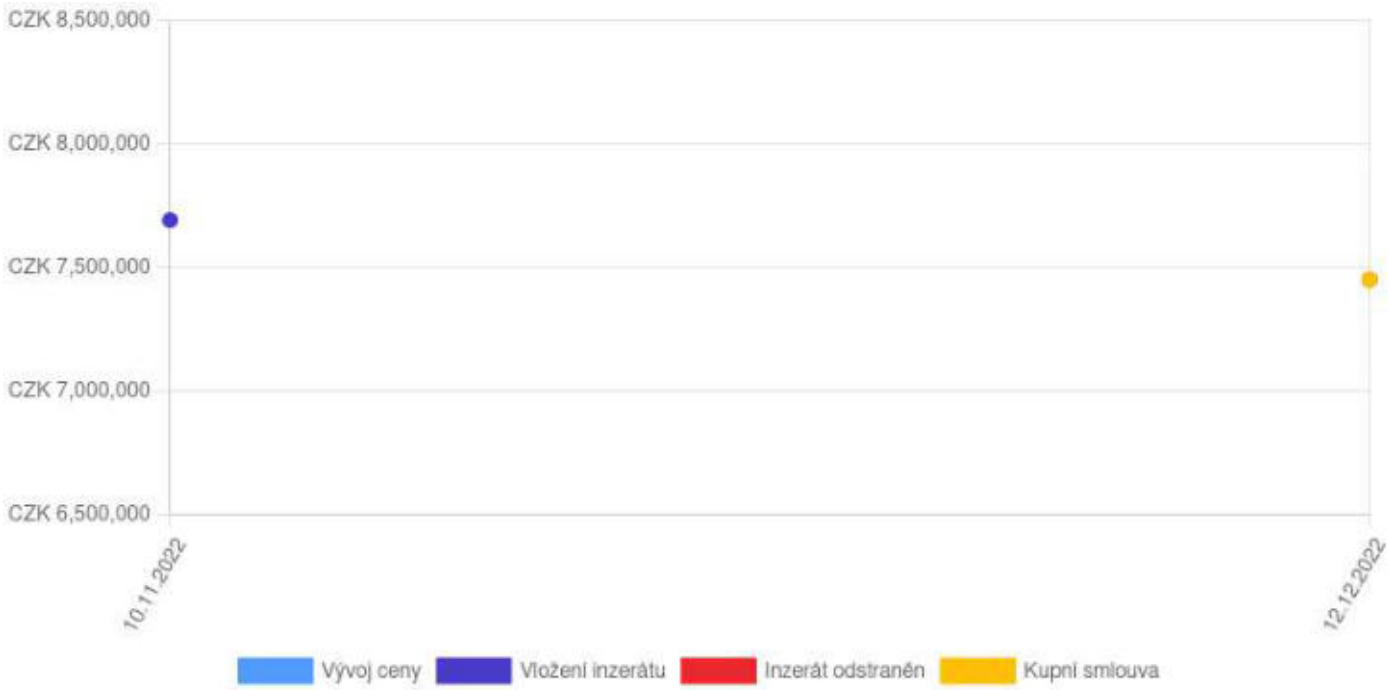
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

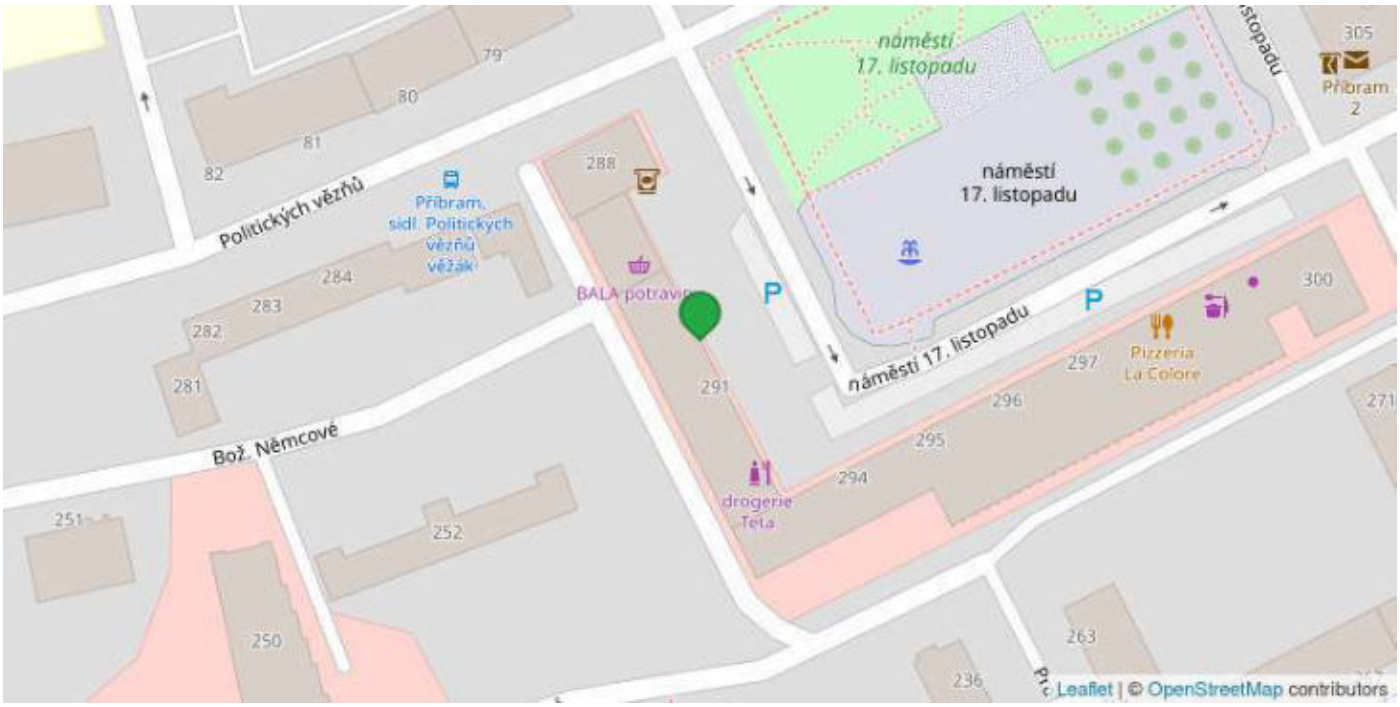
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

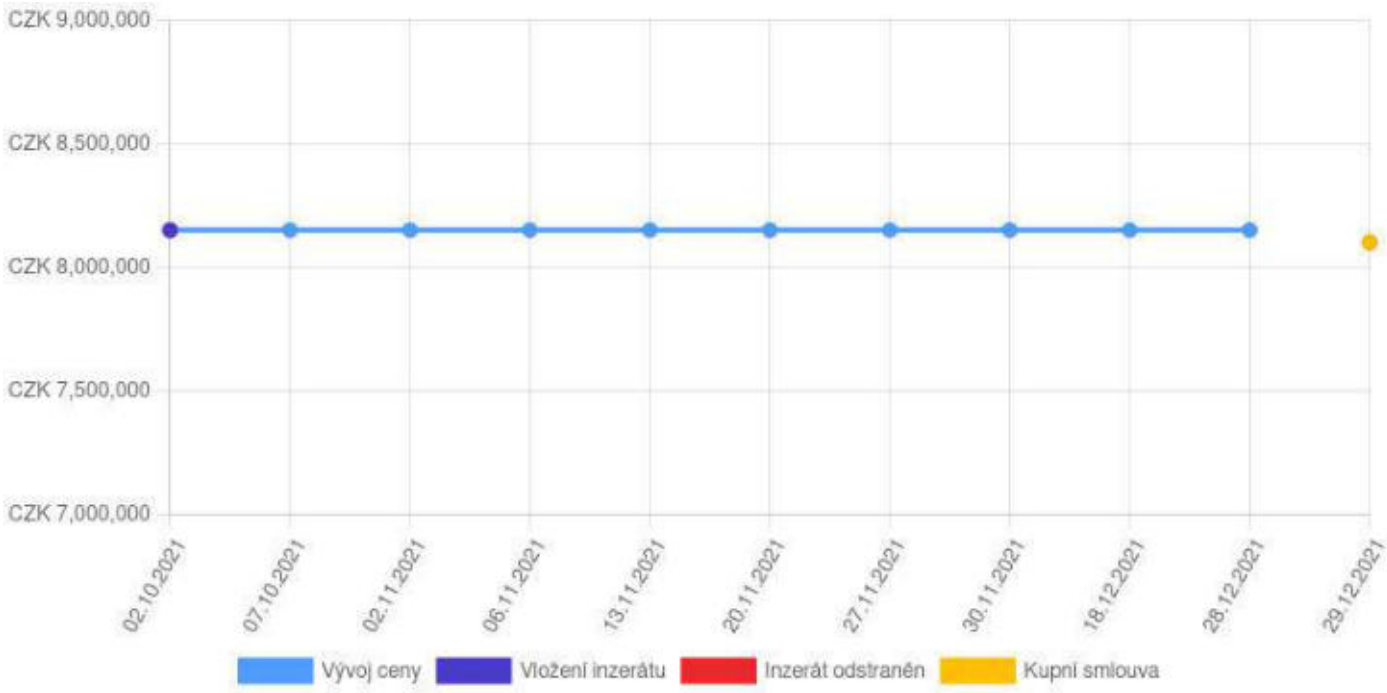
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

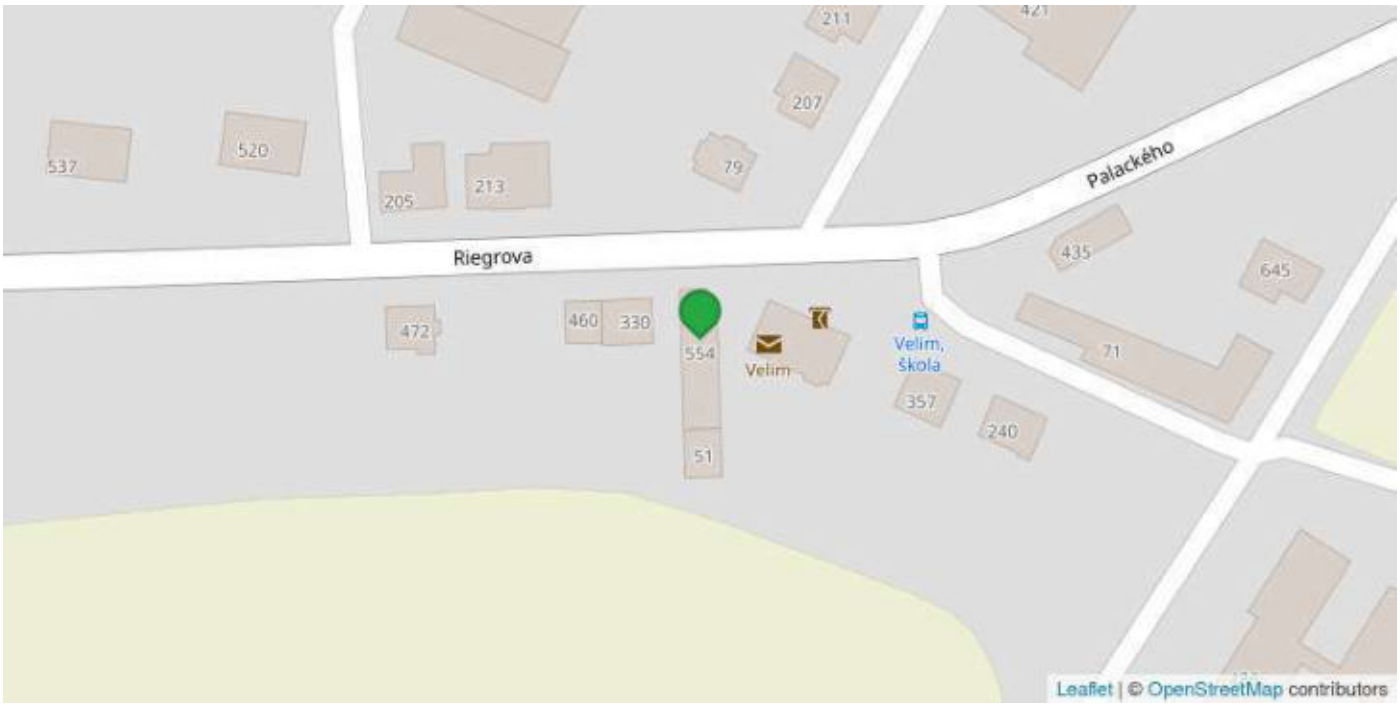
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7671/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7672/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1020 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 06:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitostí
2391/1020	jiný nebytový prostor		obč.z.	642/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

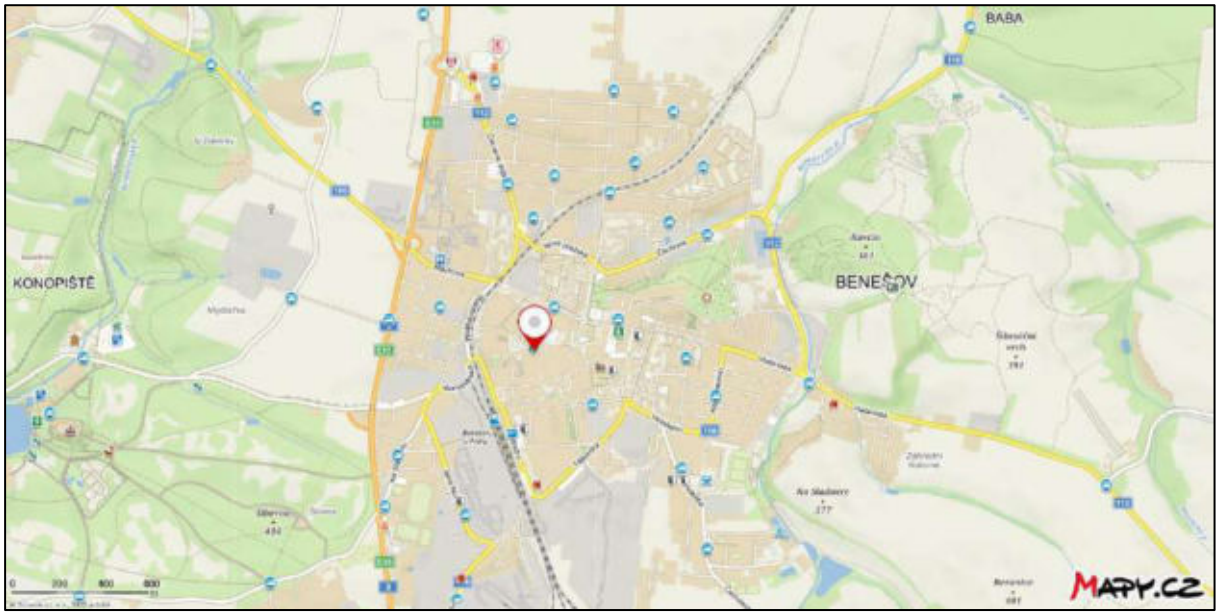
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1020 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 642/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1020. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 64,2m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

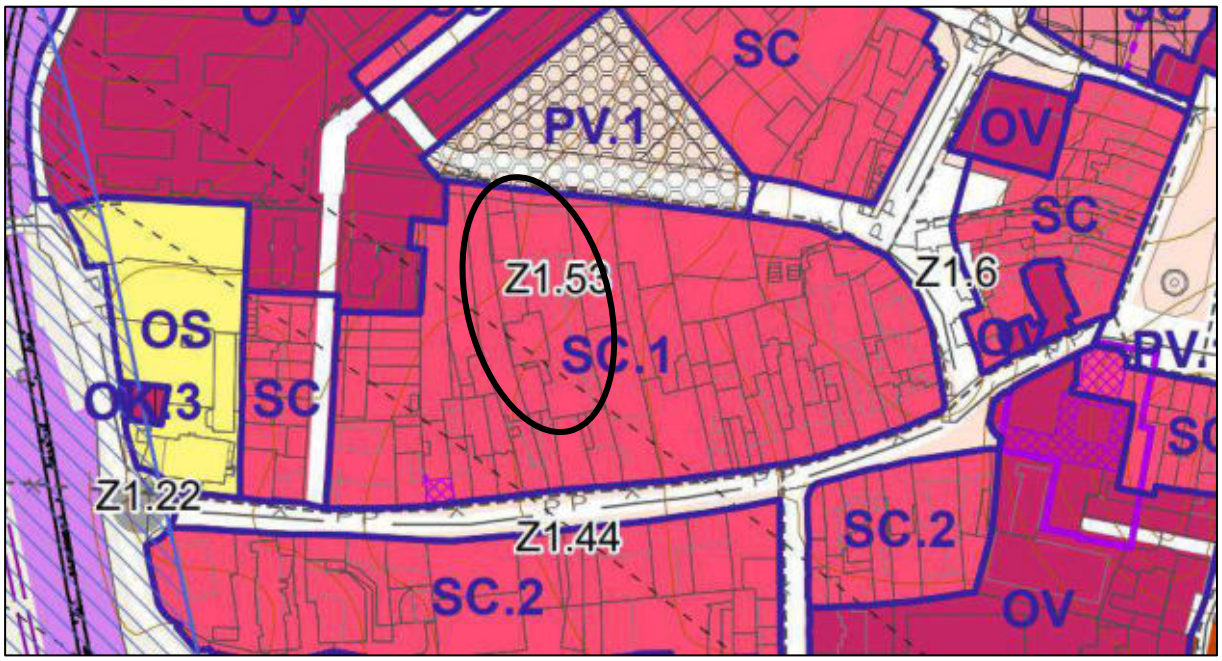
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

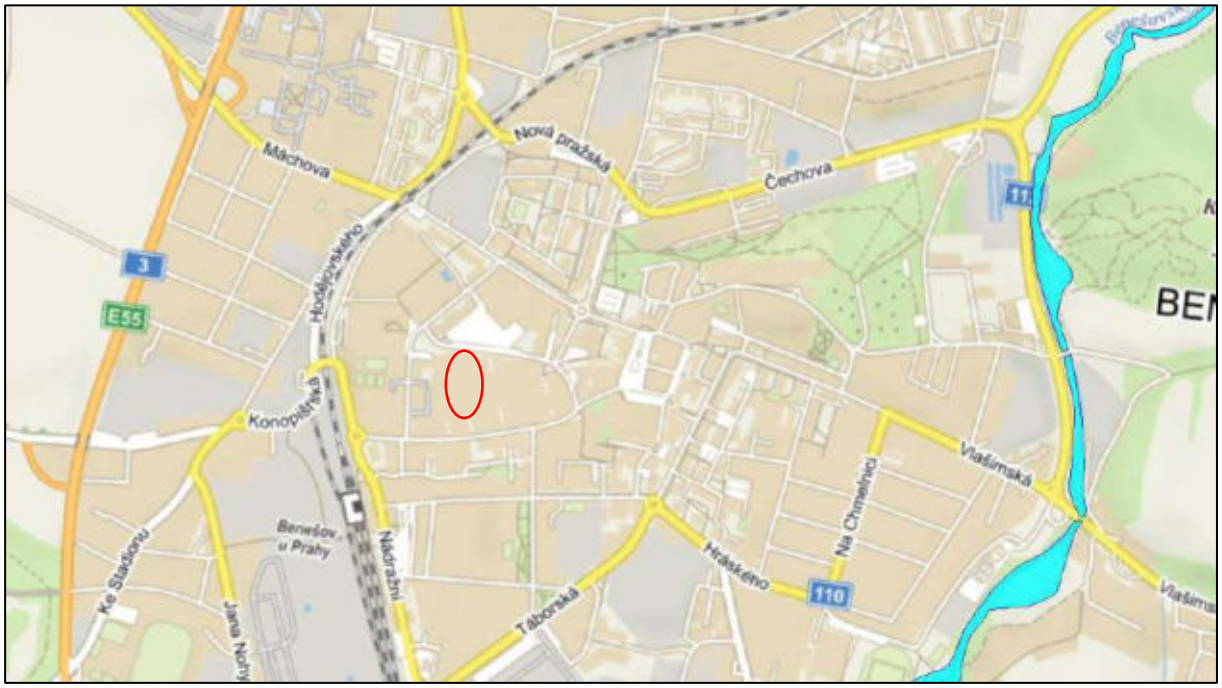
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

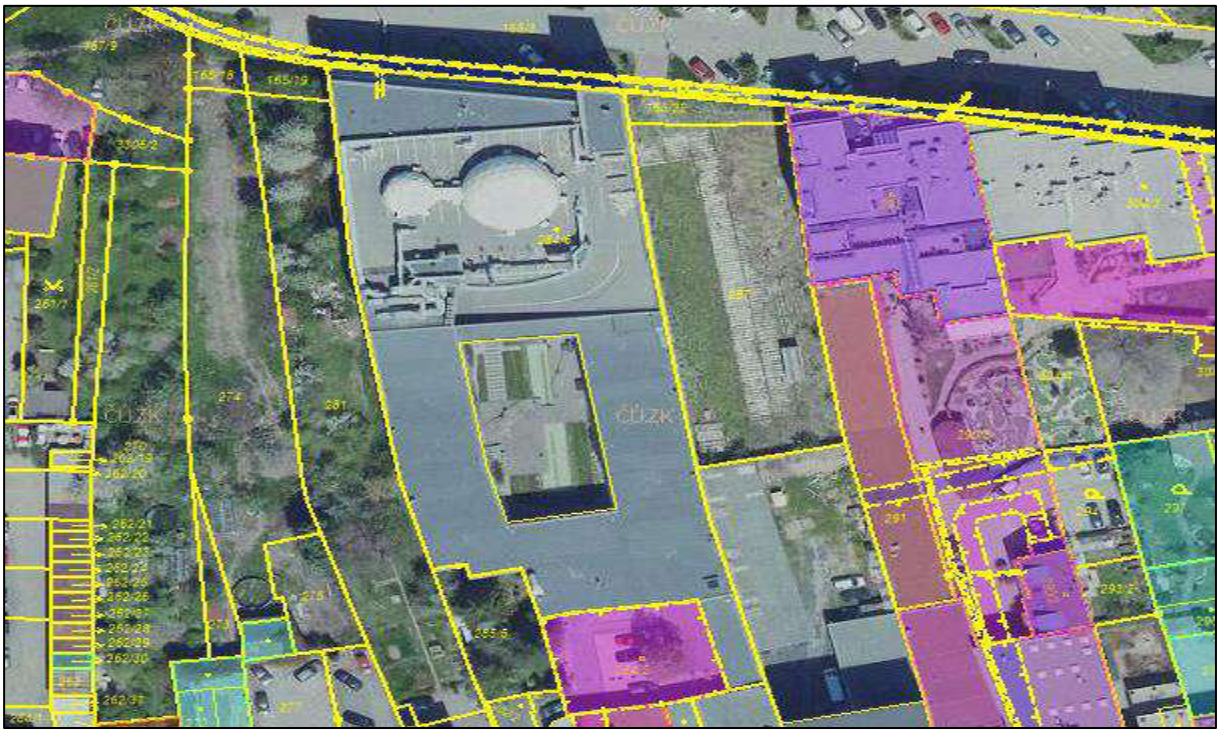


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 64,2 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	1,01	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,75*	88 775
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,05	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,88*	90 387
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,06	1,20	1,10	1,25	1,00	*2,01*	91 577
Střední hodnota														90 246
Minimum														88 775
Maximum														91 577
Směrodatná odchylka														1 148
Průměr - směrodatná odchylka														89 098
Průměr + směrodatná odchylka														91 394
Variační koeficient														1,27%
Výměra oceňovaného objektu													m²	64,20
Celková hodnota													Kč	5 793 790
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**5 800 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 5 800 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1020	5 800 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 06:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitostí
2391/1020	jiný nebytový prostor		obč.z.	642/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba: Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767				
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

5 800 000 Kč

Cena slovy: pětmilionůosmsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 06:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1020	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**642/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1020

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1020

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1020

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1020

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 07:09:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

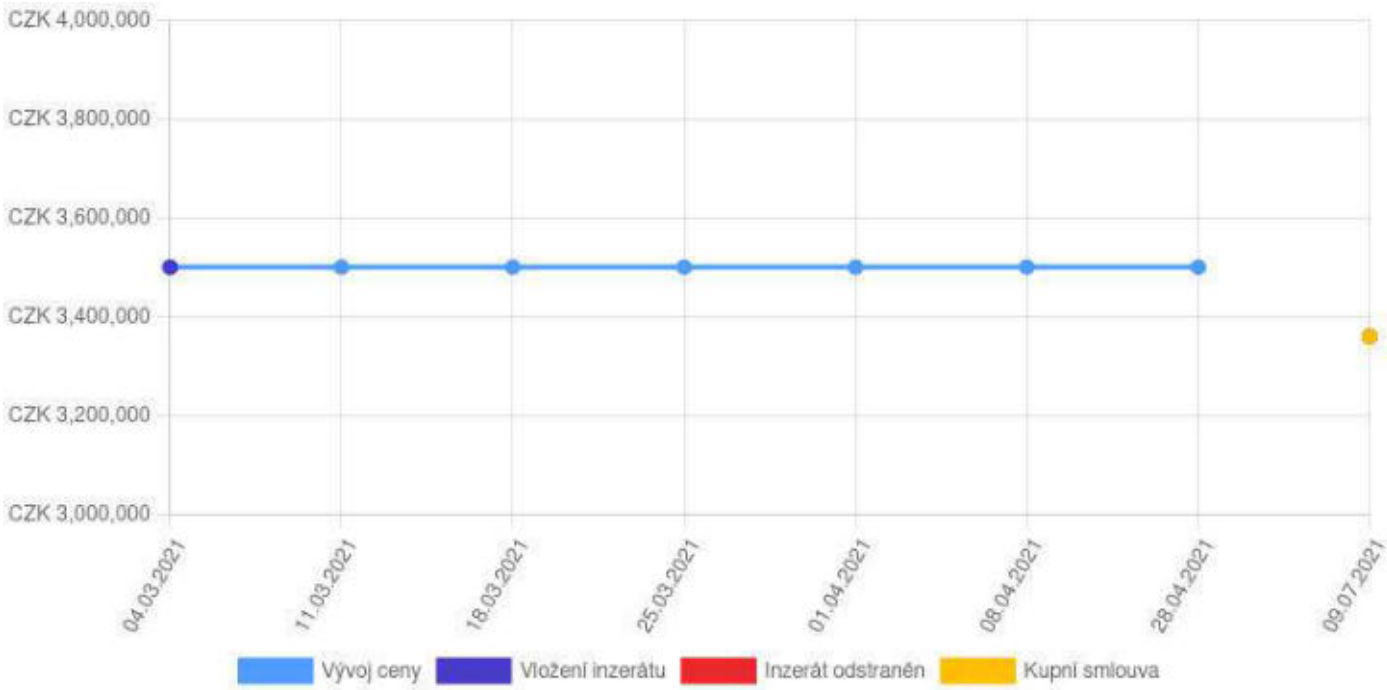
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

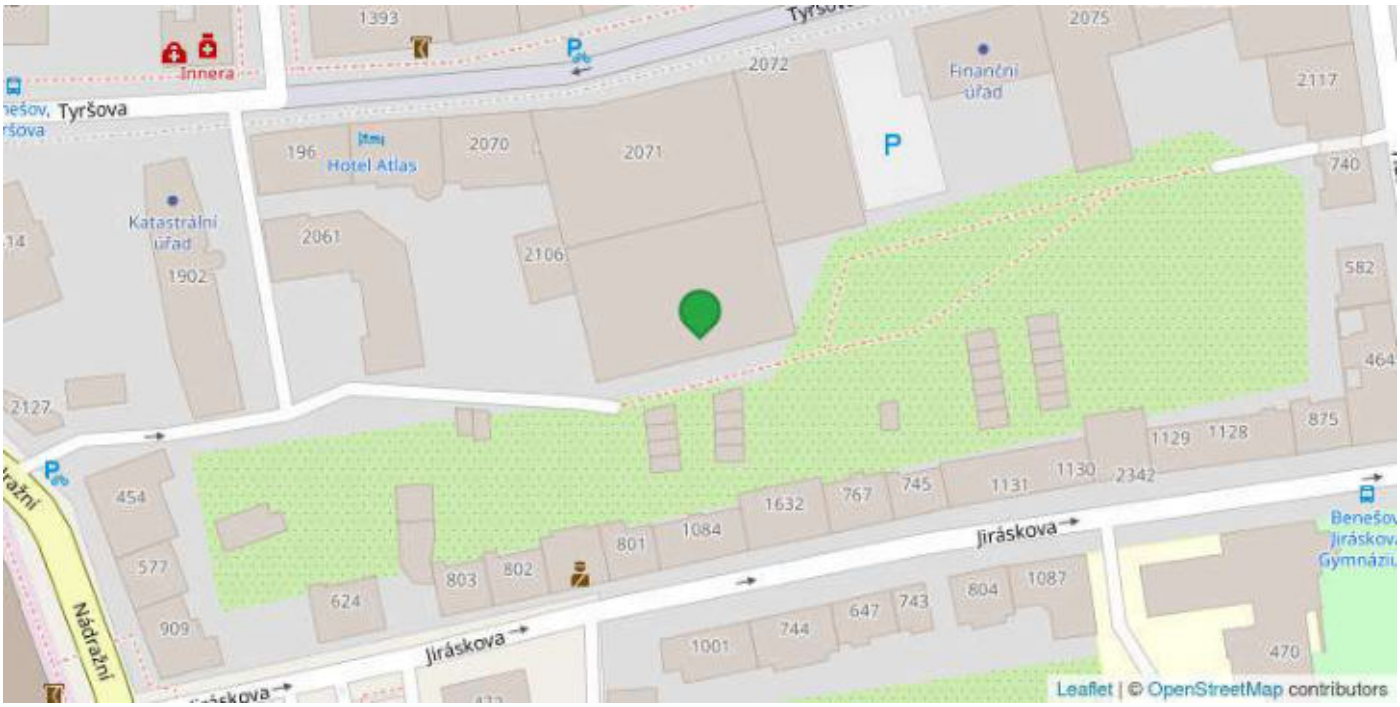
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

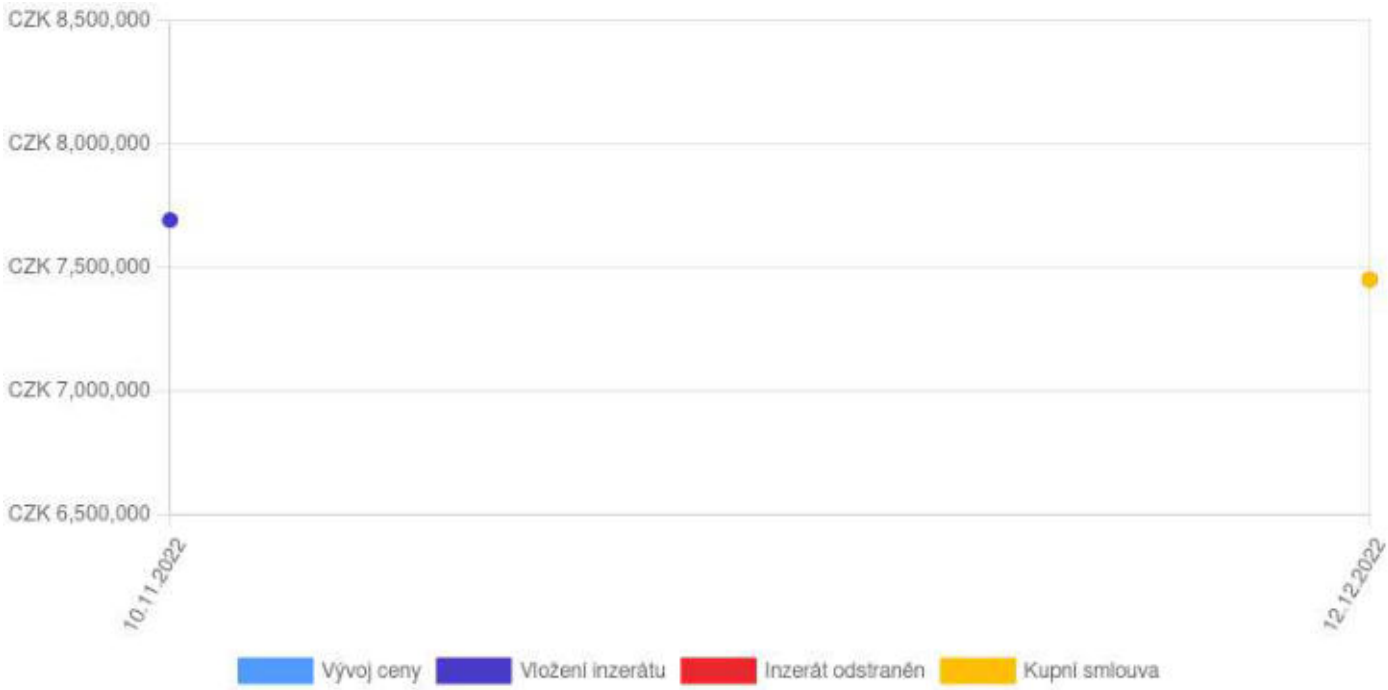
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

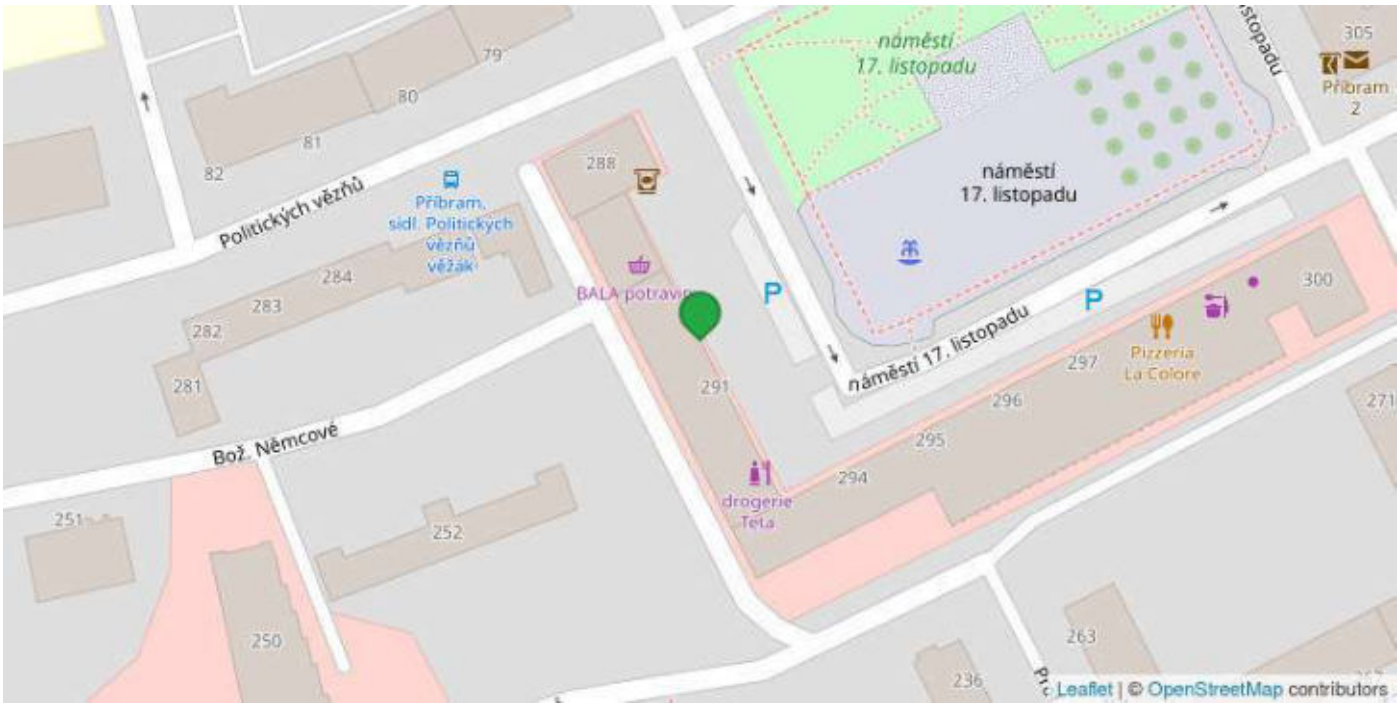
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

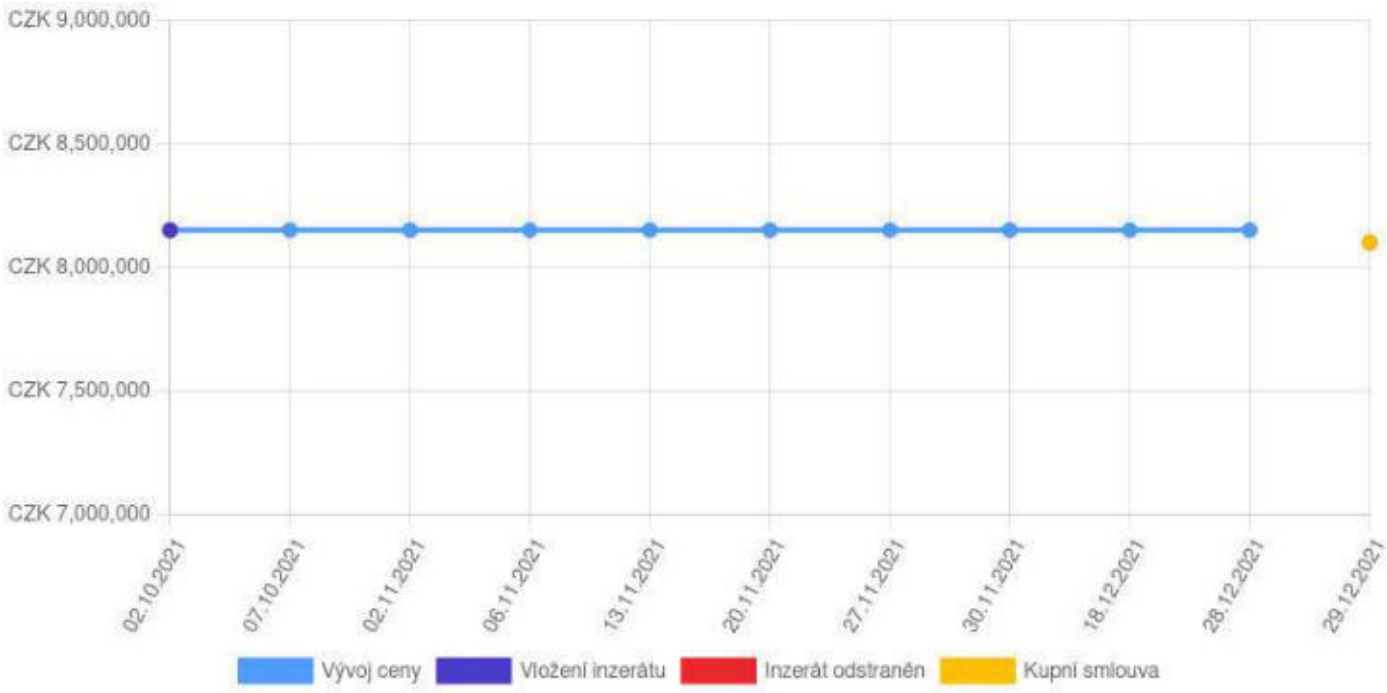
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

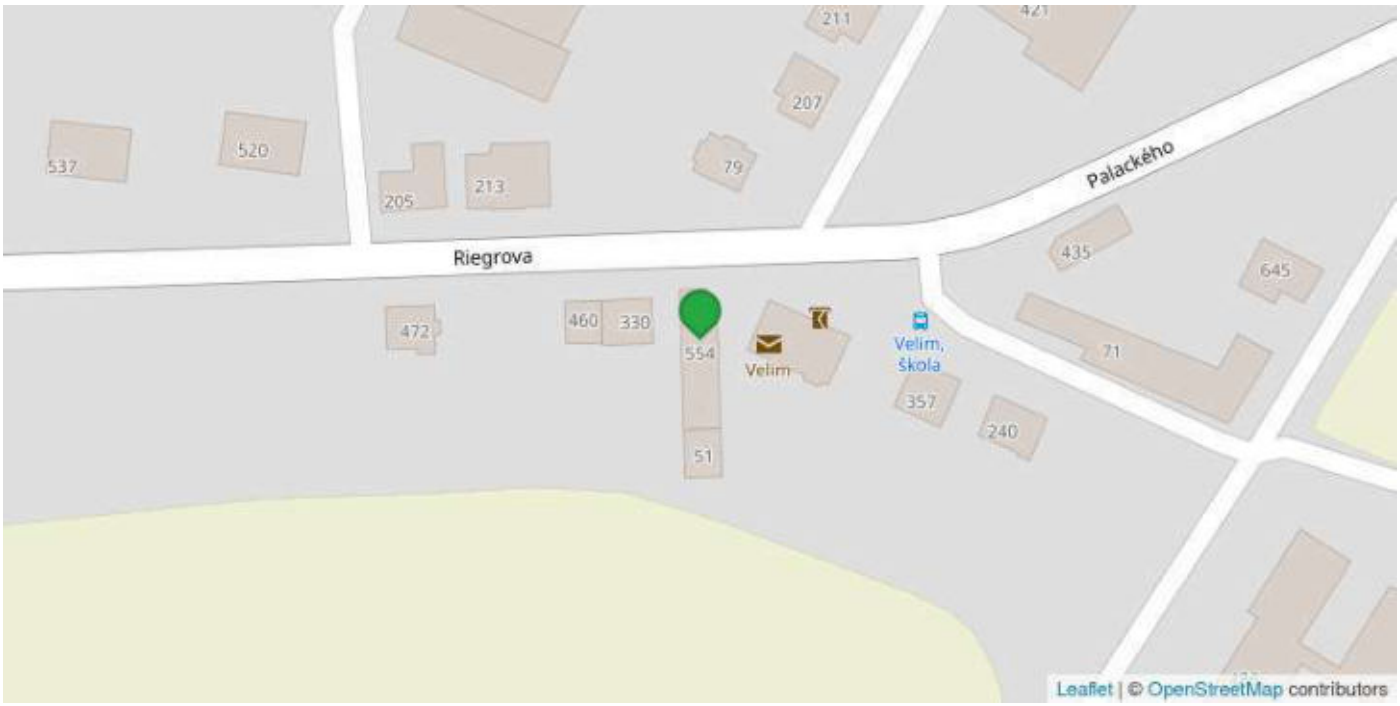
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7672/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

STATIKUM s.r.o. ZNALECKÁ KANCELÁŘ

Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7709/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1021 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 13. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2023 11:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1021	jiný nebytový prostor		obč.z.	356/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba: Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767				
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném

právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

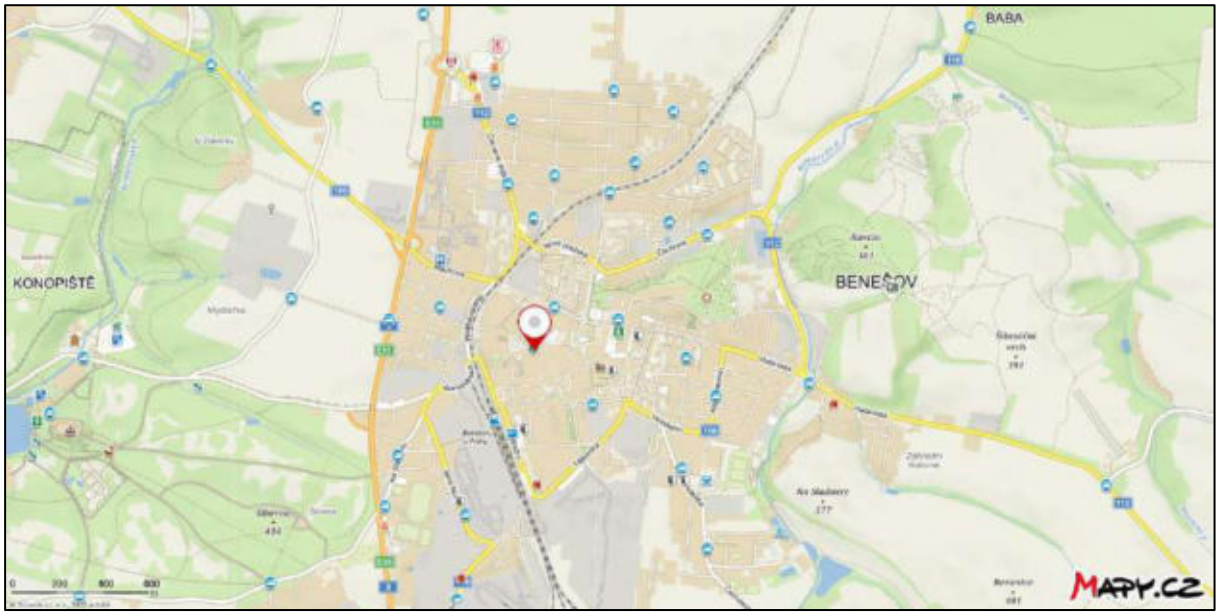
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1021 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 356/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1021. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 35,6 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

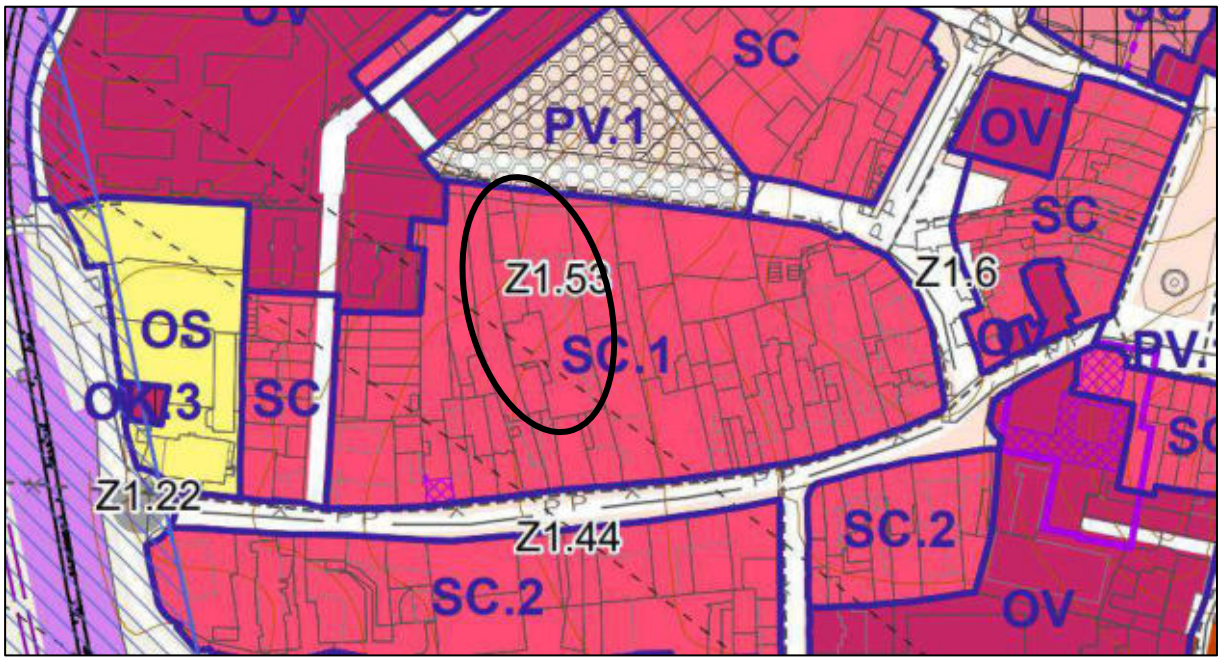
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

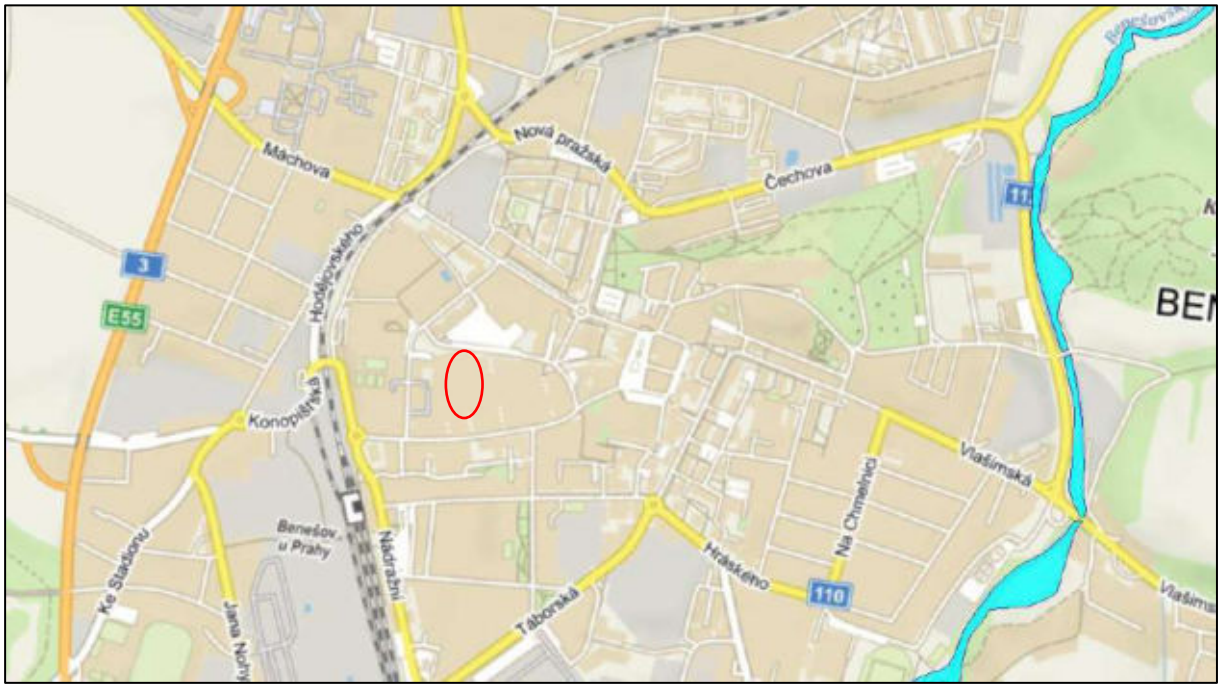
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

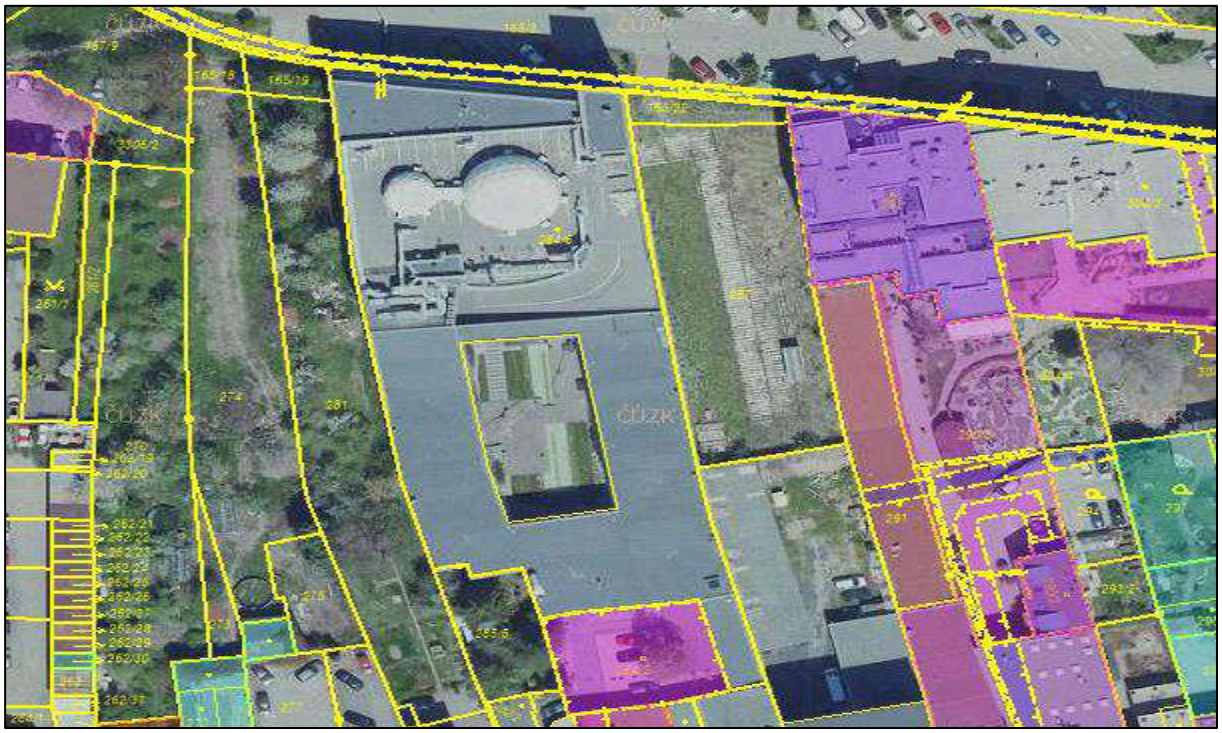


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 35,6 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	1,03	1,15	1,15	1,25	1,00	*1,71*	86 746
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,06	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,83*	87 983
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,07	1,15	1,10	1,25	1,00	*1,95*	88 844
Střední hodnota														87 858
Minimum														86 746
Maximum														88 844
Směrodatná odchylka														861
Průměr - směrodatná odchylka														86 997
Průměr + směrodatná odchylka														88 719
Variační koeficient														0,98%
Výměra oceňovaného objektu													m²	35,60
Celková hodnota													Kč	3 127 740
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**3 100 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 3 100 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1021	3 100 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.10.2023 11:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1021	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**356/101315**
Vymezeno v:				
Parcela **284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**			**4044m2**
Součástí je stavba: ***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***				
284/2	**ostatní plocha**		**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

3 100 000 Kč

Cena slovy: třimilionystotisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.10.2023 11:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1021	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**356/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1021

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1021

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1021

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1021

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 12.10.2023 11:18:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
284/3
290/1
295/3
295/2
293/1
290/6
282/1
283
284/1
286
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

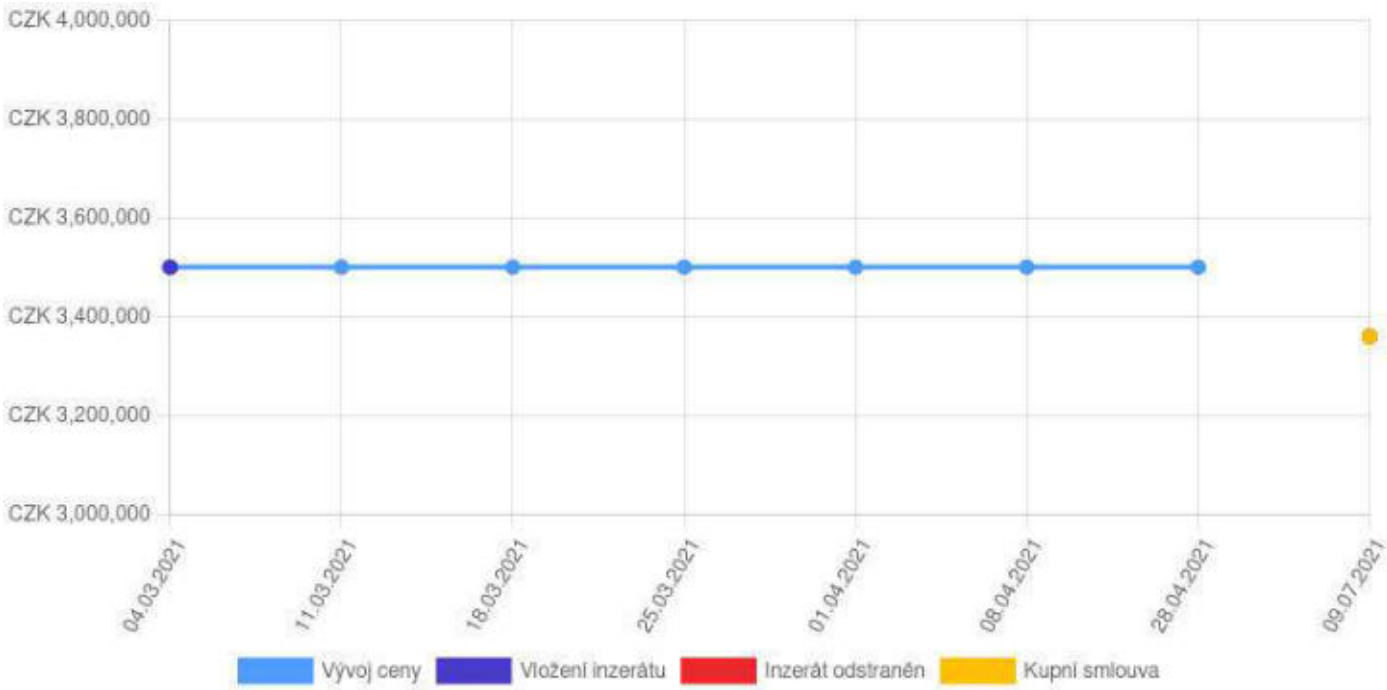
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

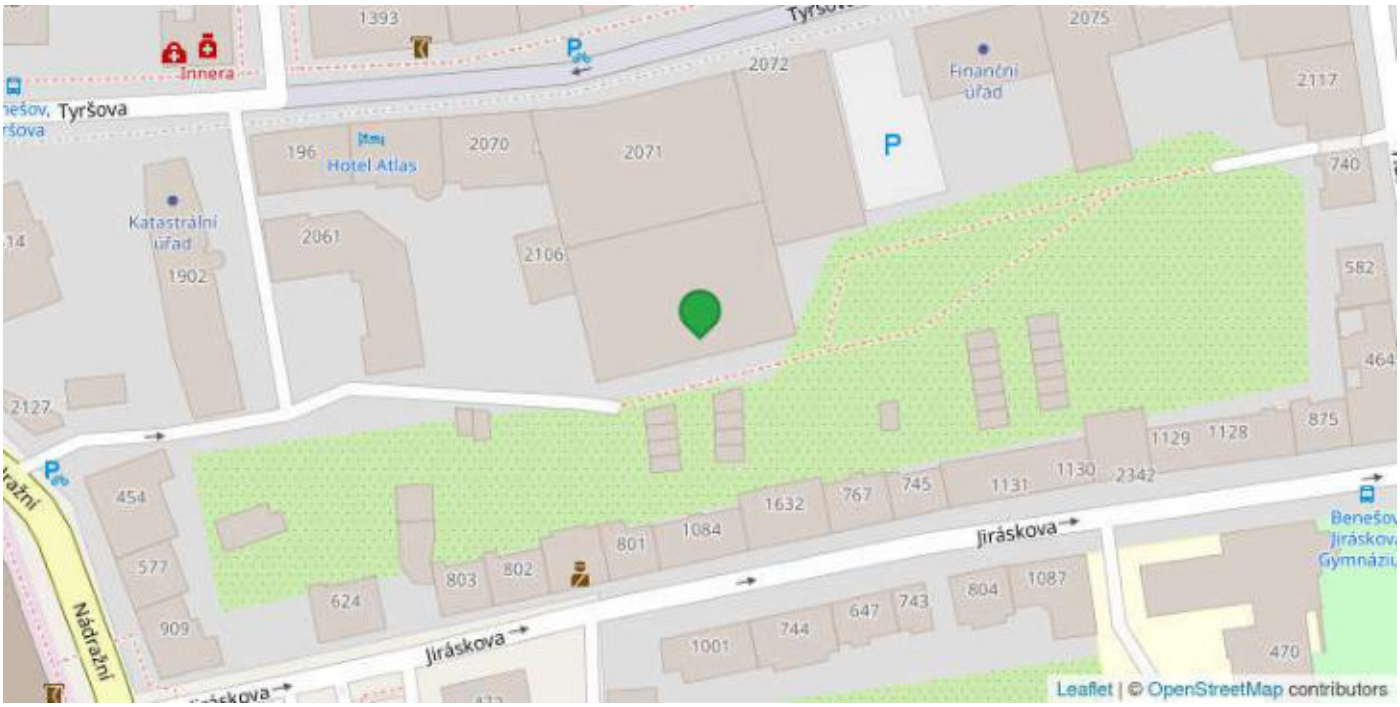
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

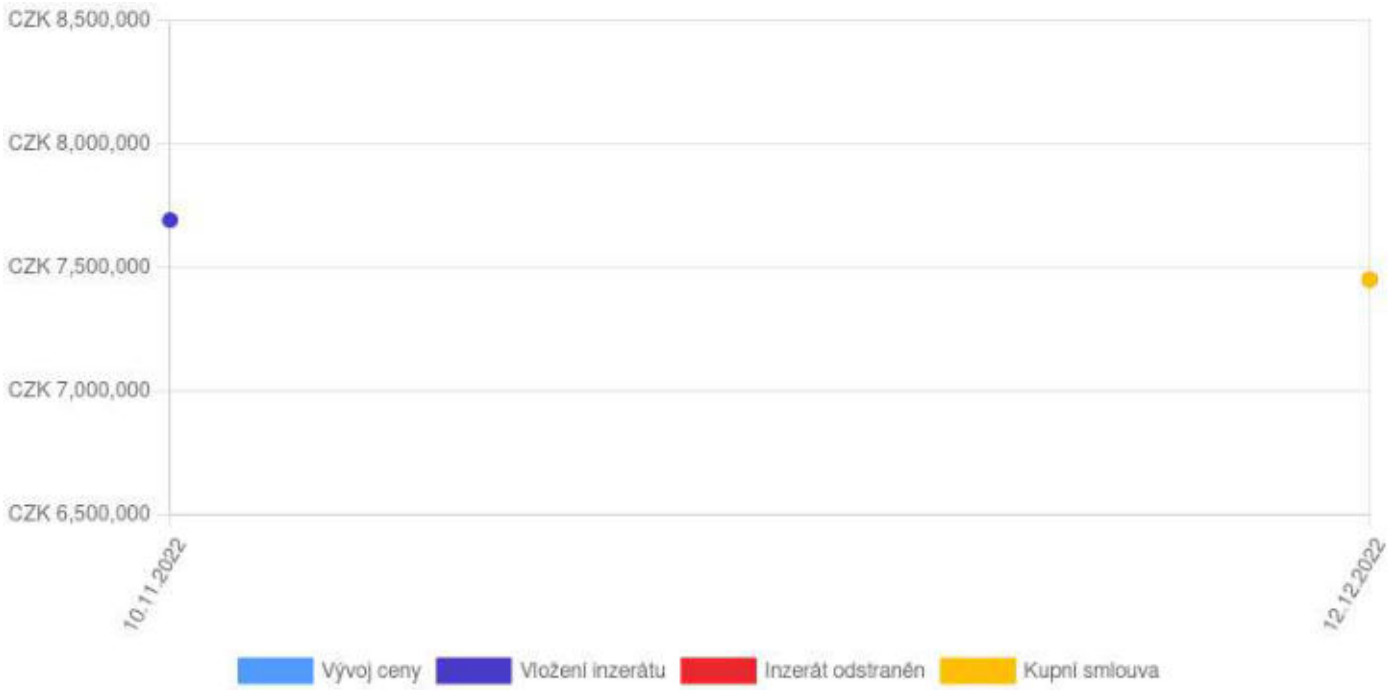
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

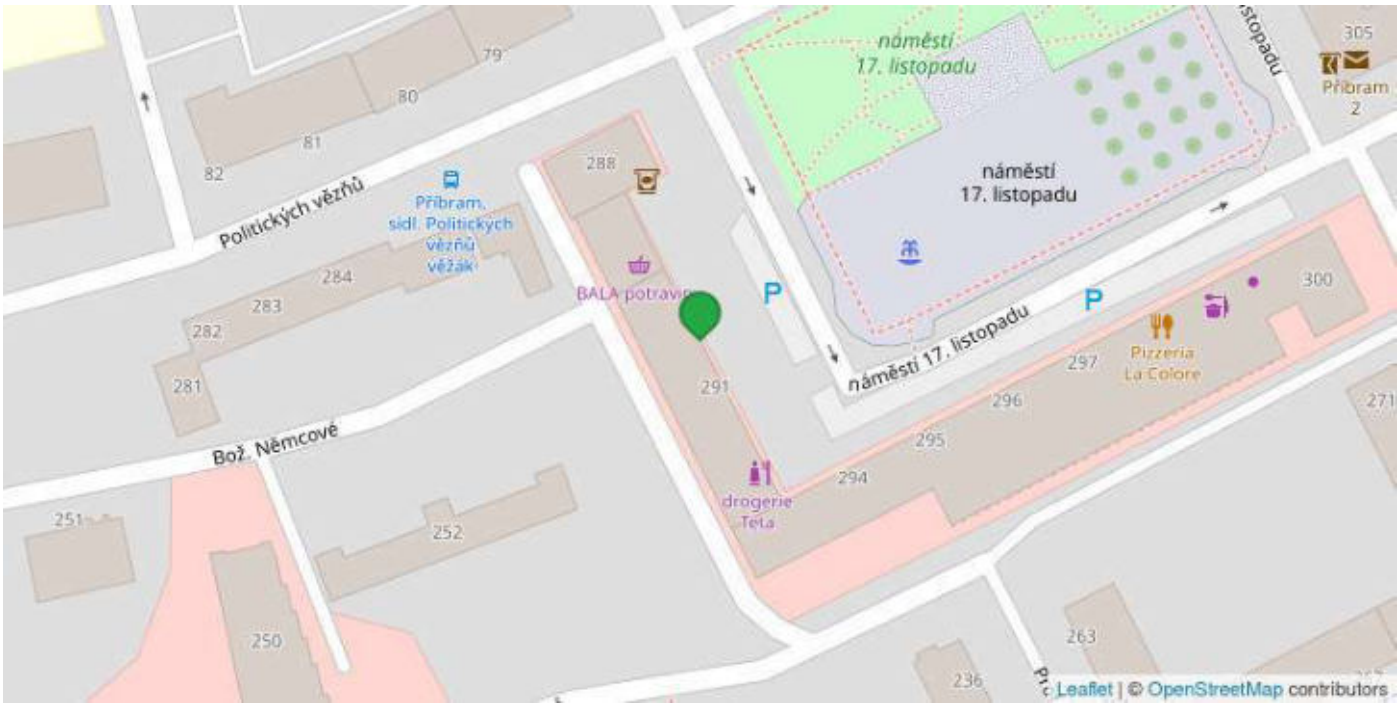
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

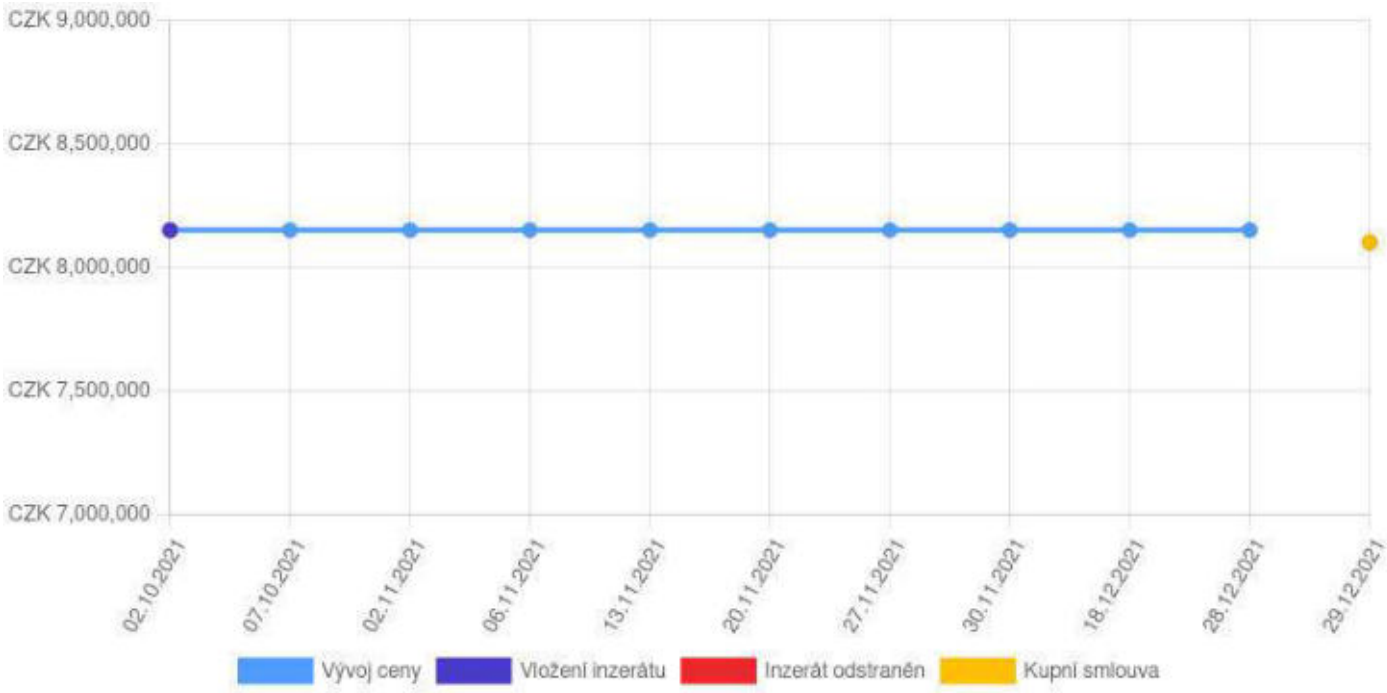
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

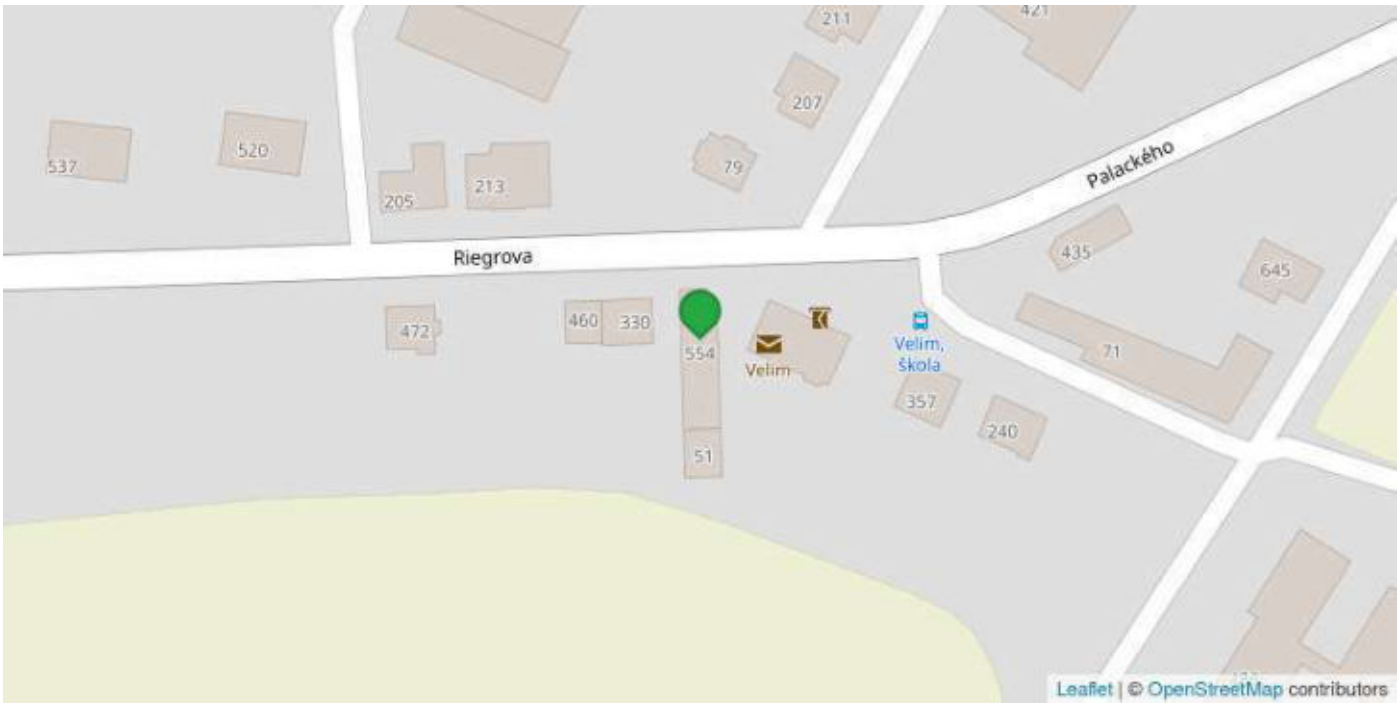
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7709/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 13. 10. 2023

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7673/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1030 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 07:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1030	jiný nebytový prostor		obč.z.	971/101315
Vymezeno v:				
Parcela 284/6	zastavěná plocha a nádvoří			4044m2
Součástí je stavba: Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767				
284/2	ostatní plocha		jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

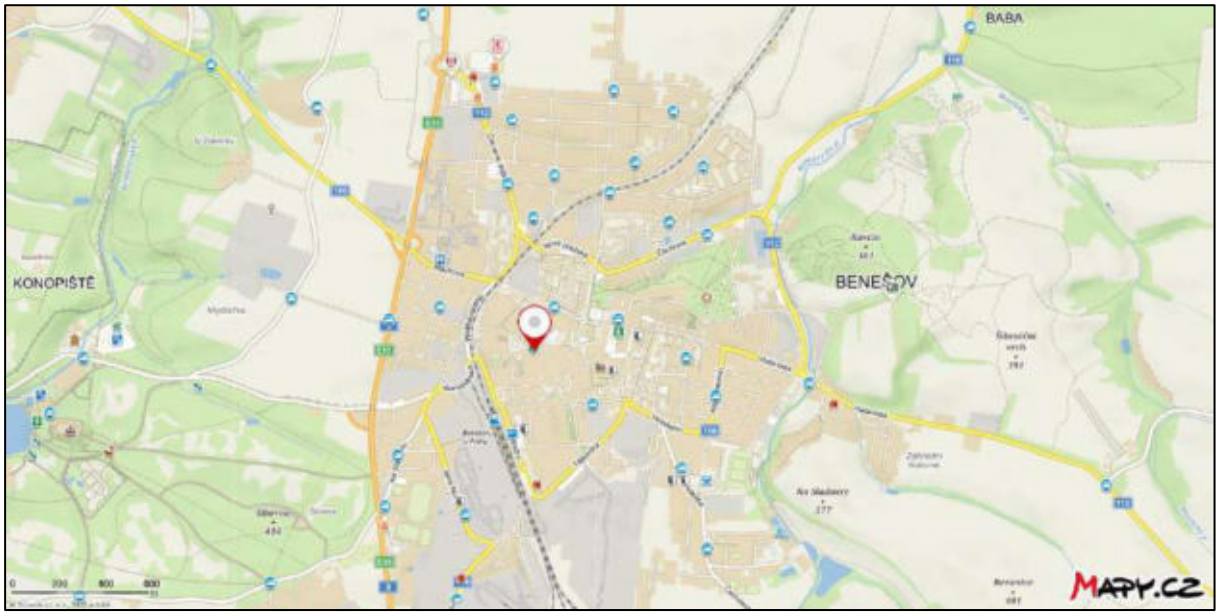
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1030 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 971/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1030. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 97,1 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

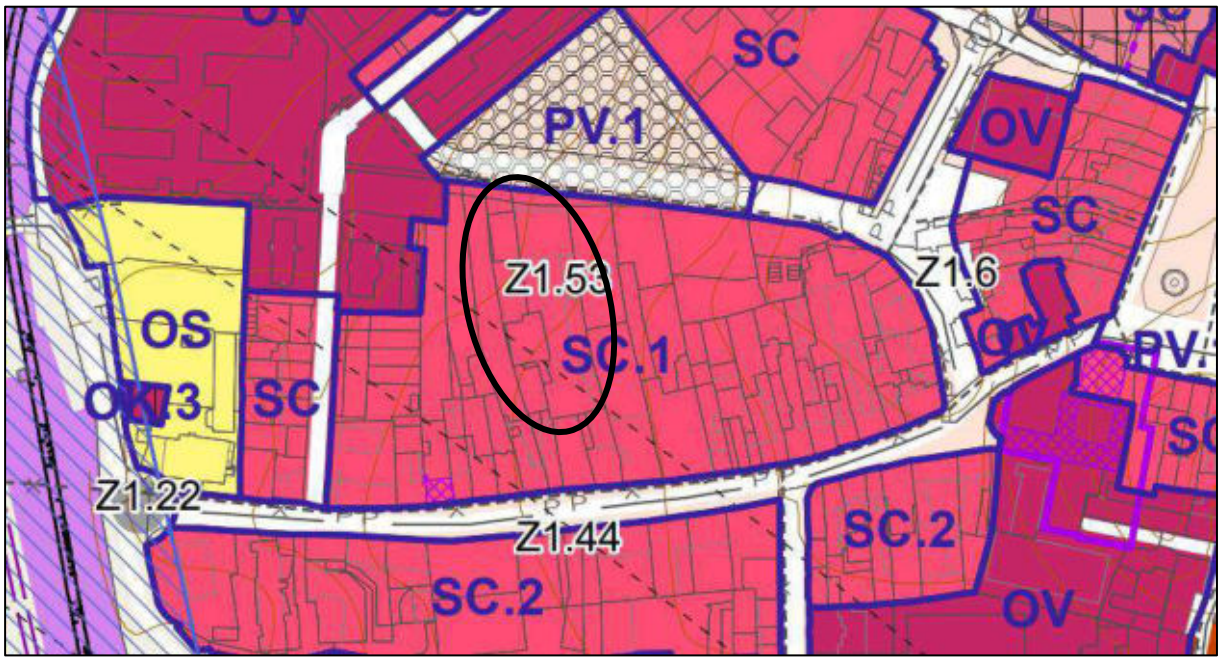
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

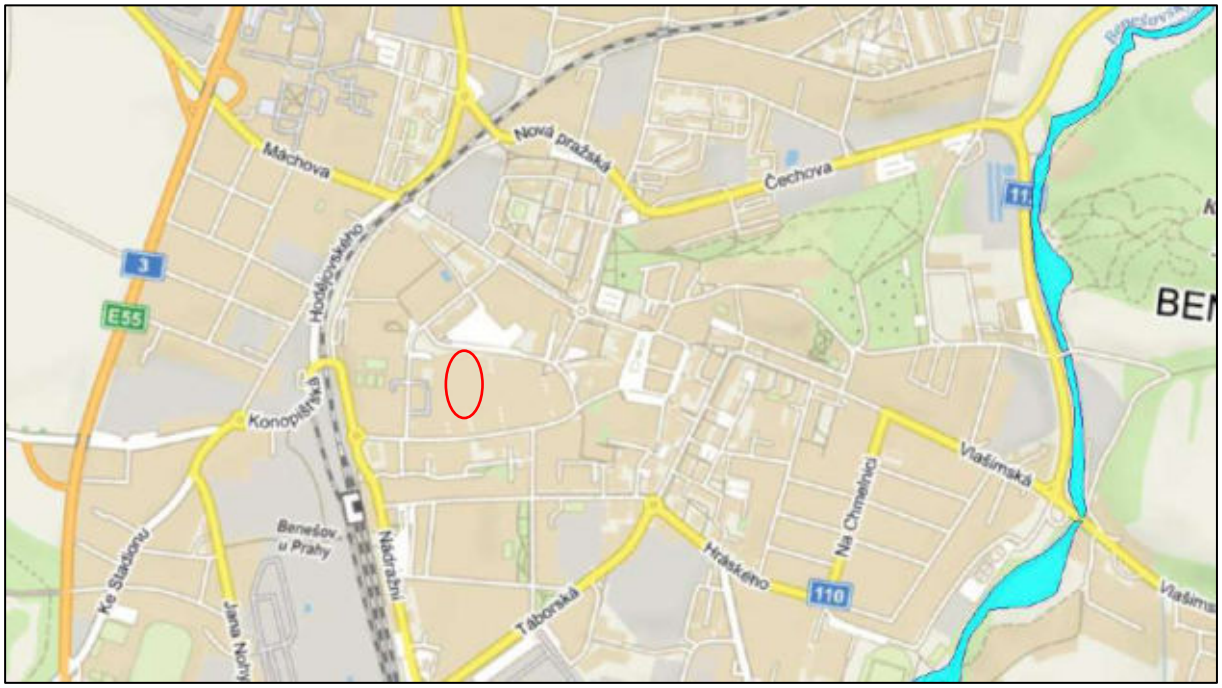
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

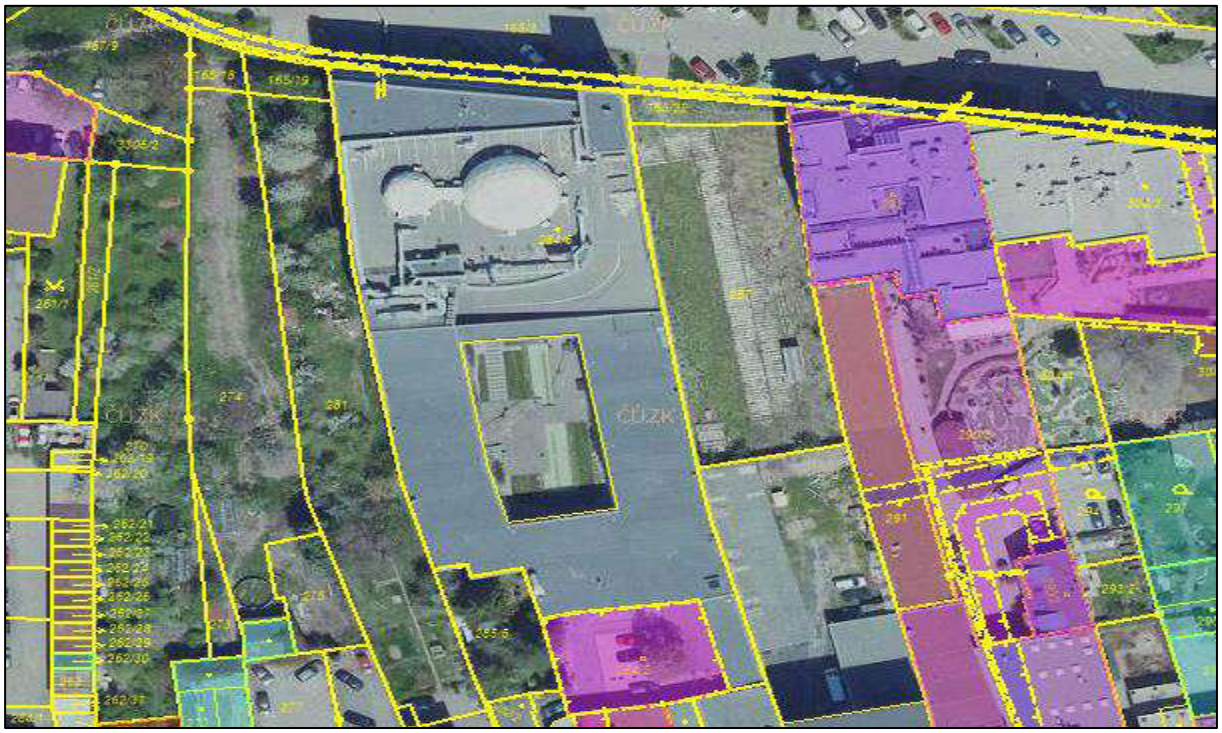


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 97,1 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,99	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,71*	86 746
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,02	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,84*	88 464
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,04	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,97*	89 755
Střední hodnota														88 322
Minimum														86 746
Maximum														89 755
Směrodatná odchylka														1 233
Průměr - směrodatná odchylka														87 089
Průměr + směrodatná odchylka														89 555
Variační koeficient														1,40%
Výměra oceňovaného objektu													m²	97,10
Celková hodnota													Kč	8 576 070
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**8 600 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 8 600 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1030	8 600 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 07:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1030	jiný nebytový prostor		obč.z.	971/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba: Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767				
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

8 600 000 Kč

Cena slovy: osmmilionůšestsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1030	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**971/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1030

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1030

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1030

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1030

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 07:24:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

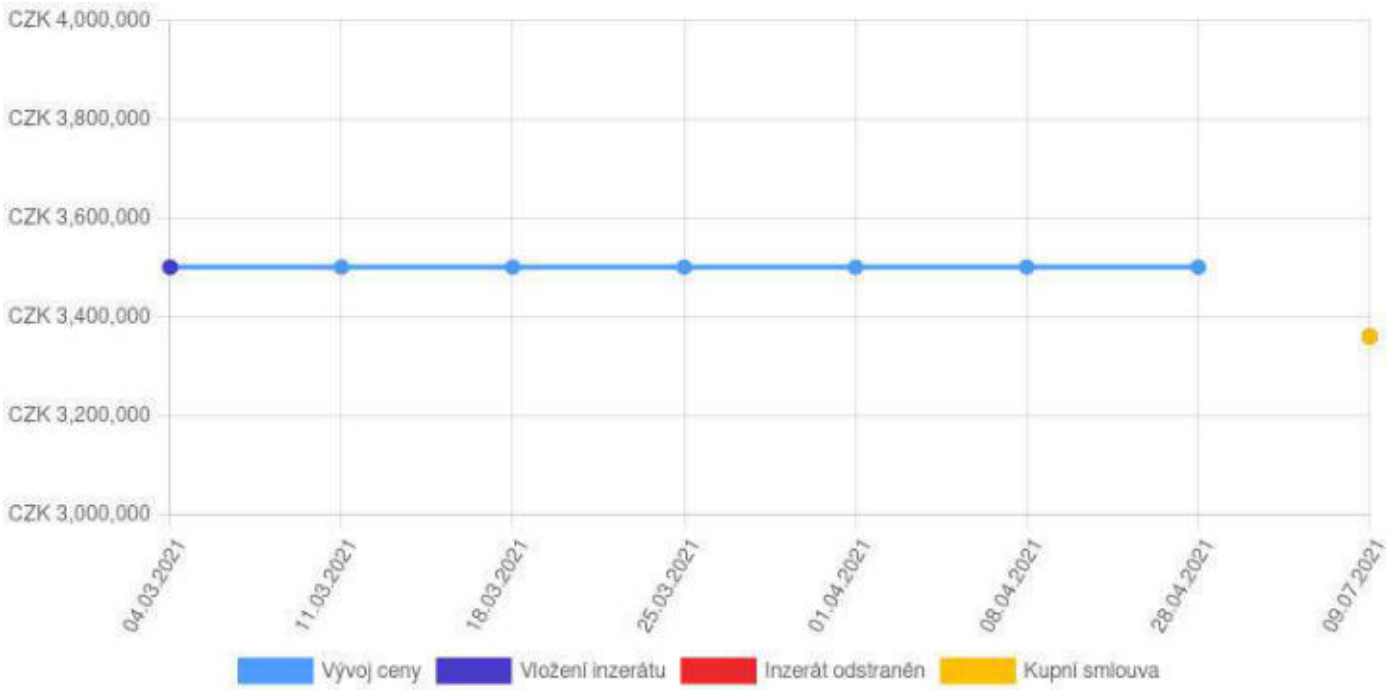
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

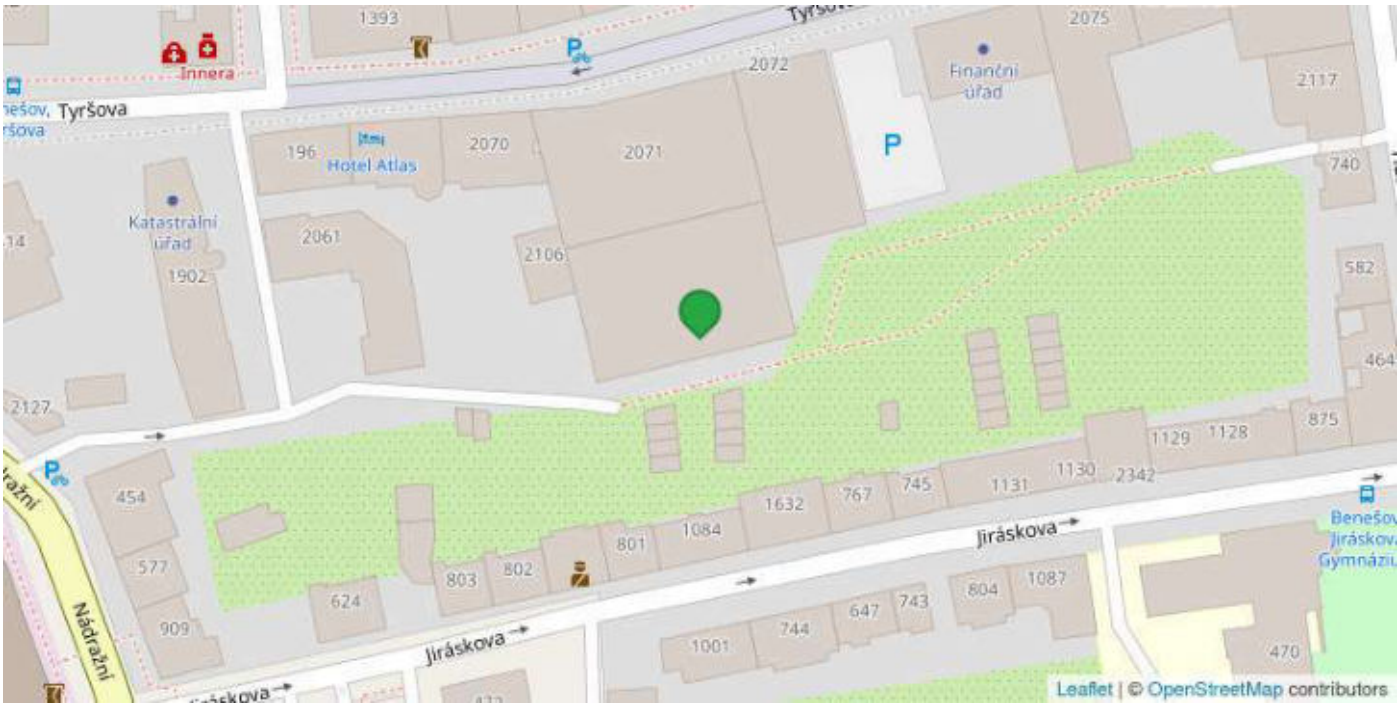
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

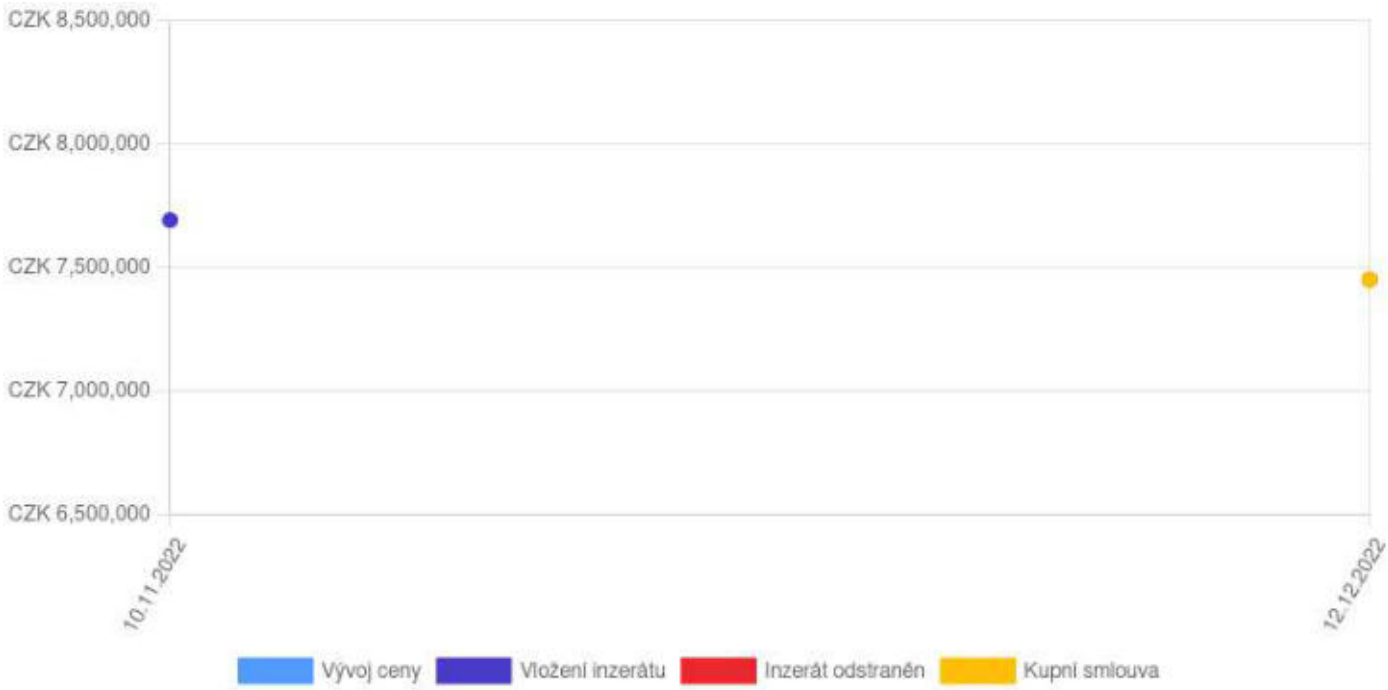
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

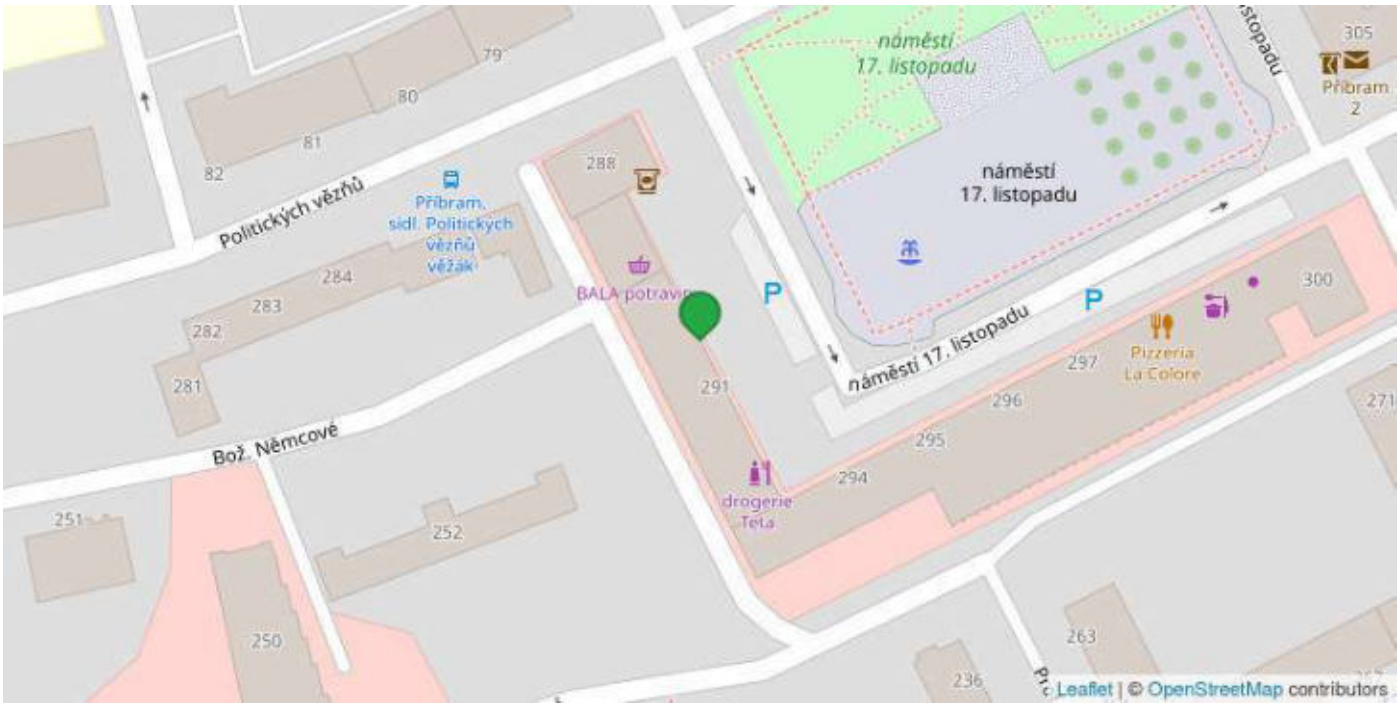
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

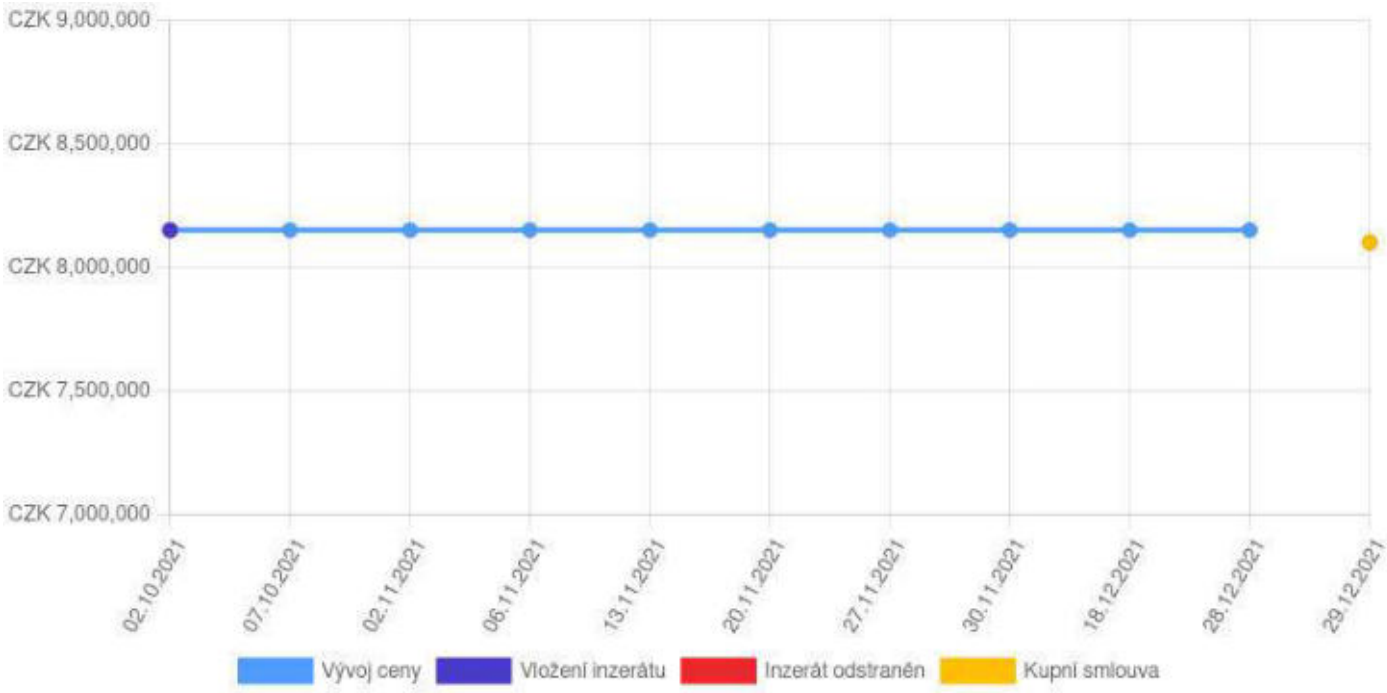
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

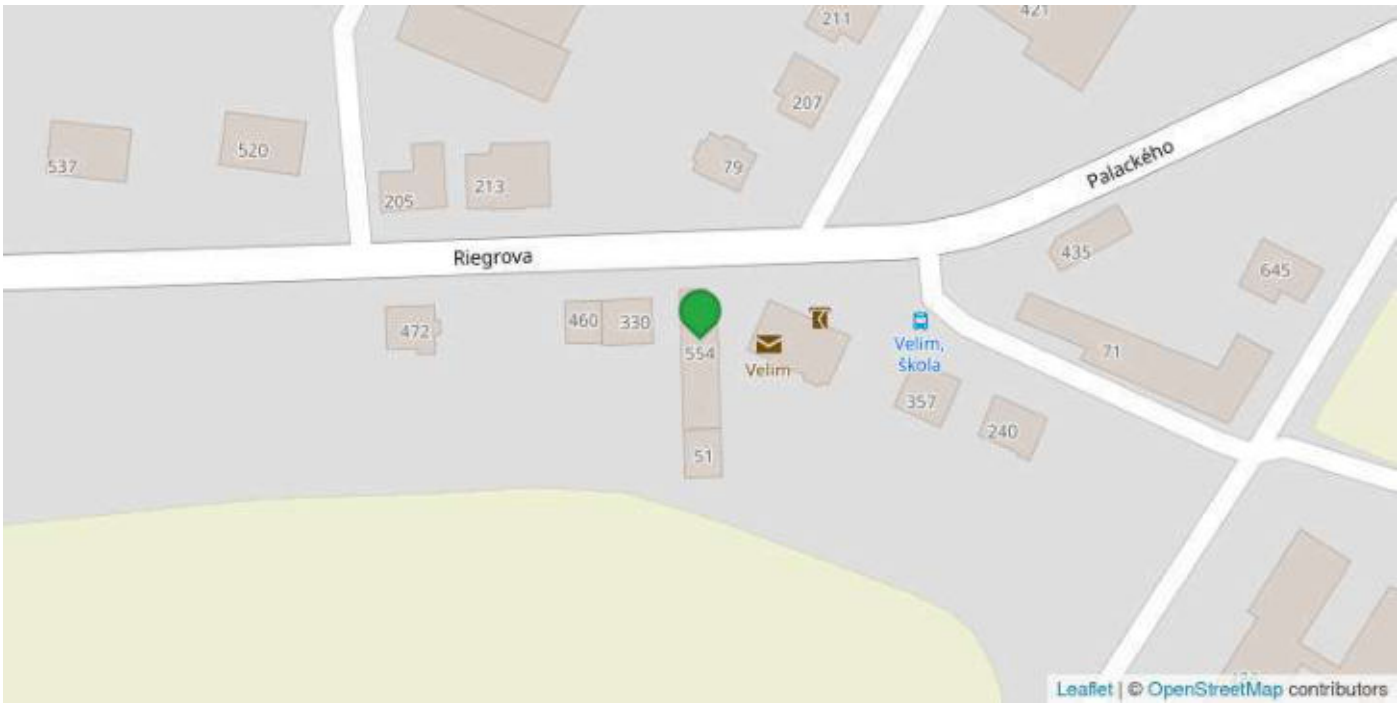
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7673/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7674/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00
+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1040 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 07:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1040	jiný nebytový prostor		obč.z.	1080/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

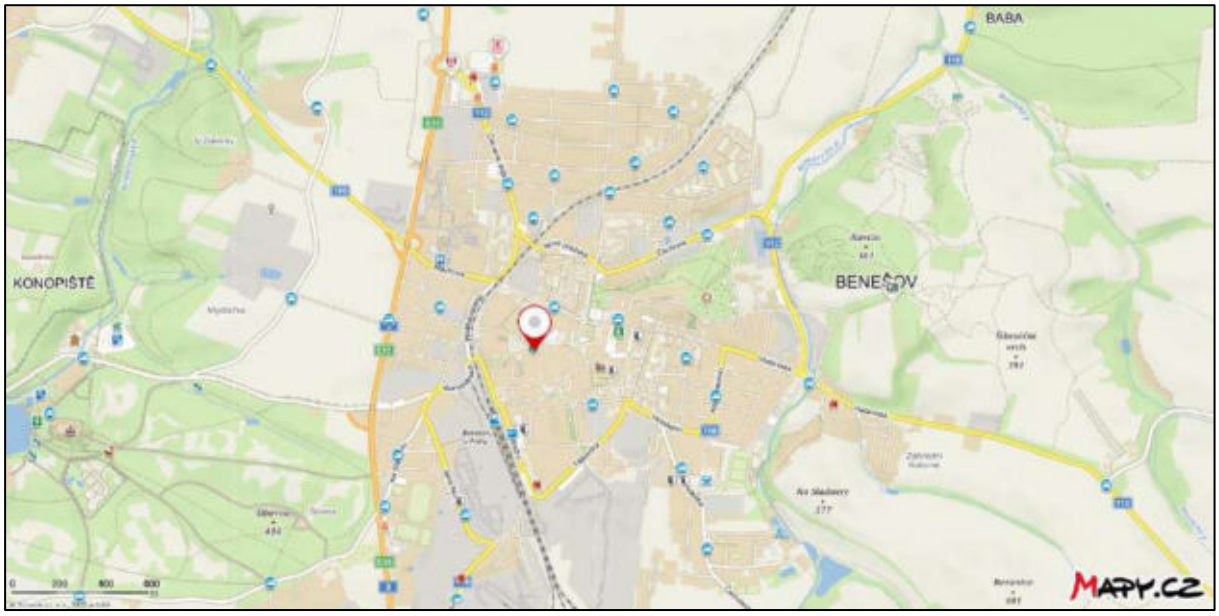
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1040 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1080/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1040. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 108,0 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

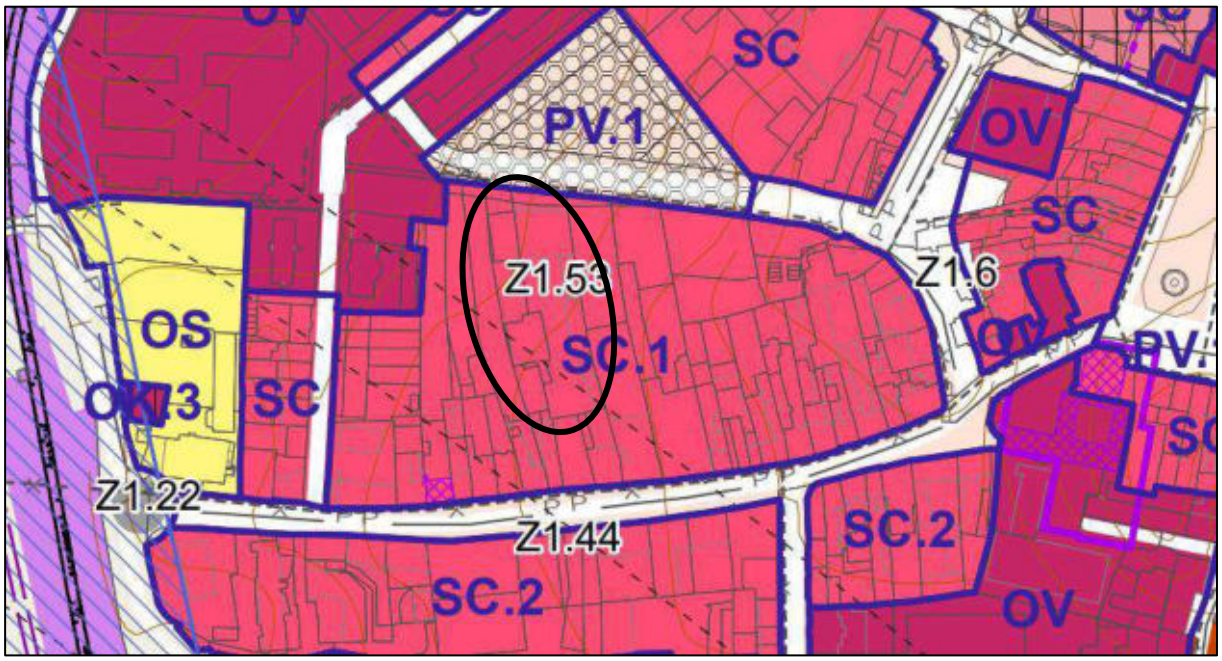
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

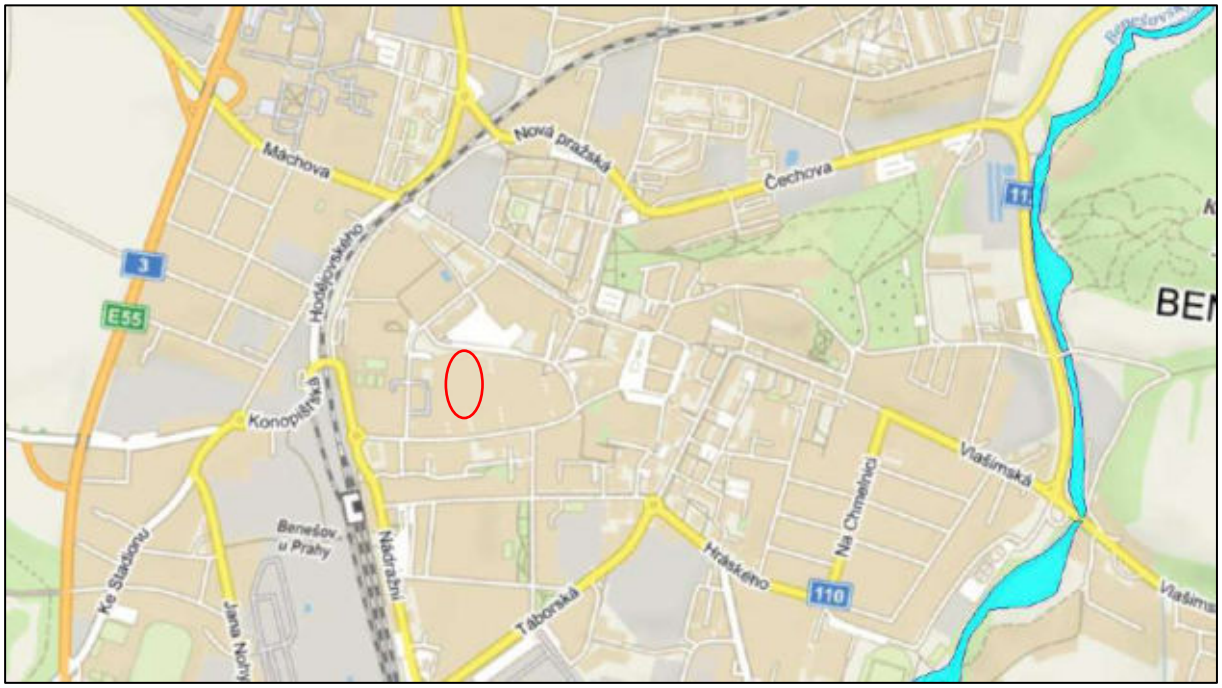
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

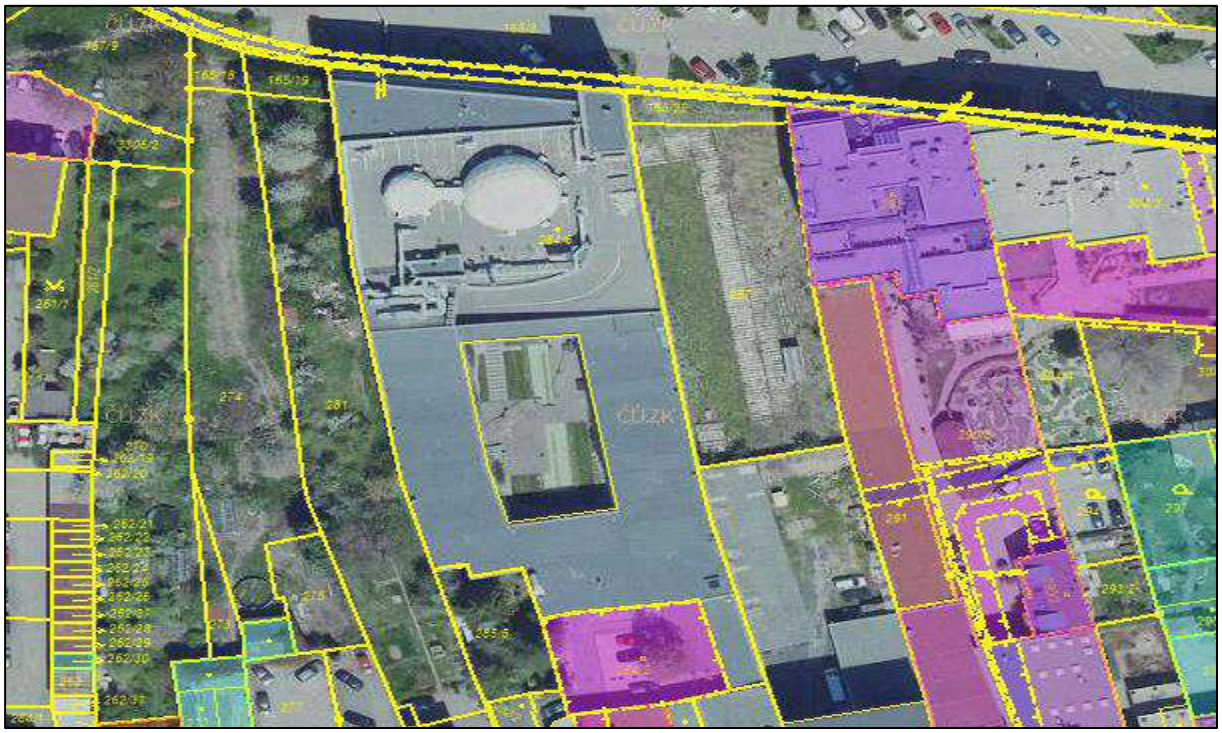


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 108,0 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,99	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,70*	86 238
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,02	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,83*	87 983
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,03	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,96*	89 299
Střední hodnota														87 840
Minimum														86 238
Maximum														89 299
Směrodatná odchylka														1 254
Průměr - směrodatná odchylka														86 586
Průměr + směrodatná odchylka														89 094
Variační koeficient														1,43%
Výměra oceňovaného objektu													m²	108,00
Celková hodnota													Kč	9 486 720
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**9 500 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 9 500 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1040	9 500 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1040	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1080/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součásti je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

9 500 000 Kč

Cena slovy: devětmilionůpětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1040	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1080/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1040

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1040

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1040

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1040

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 07:37:40

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

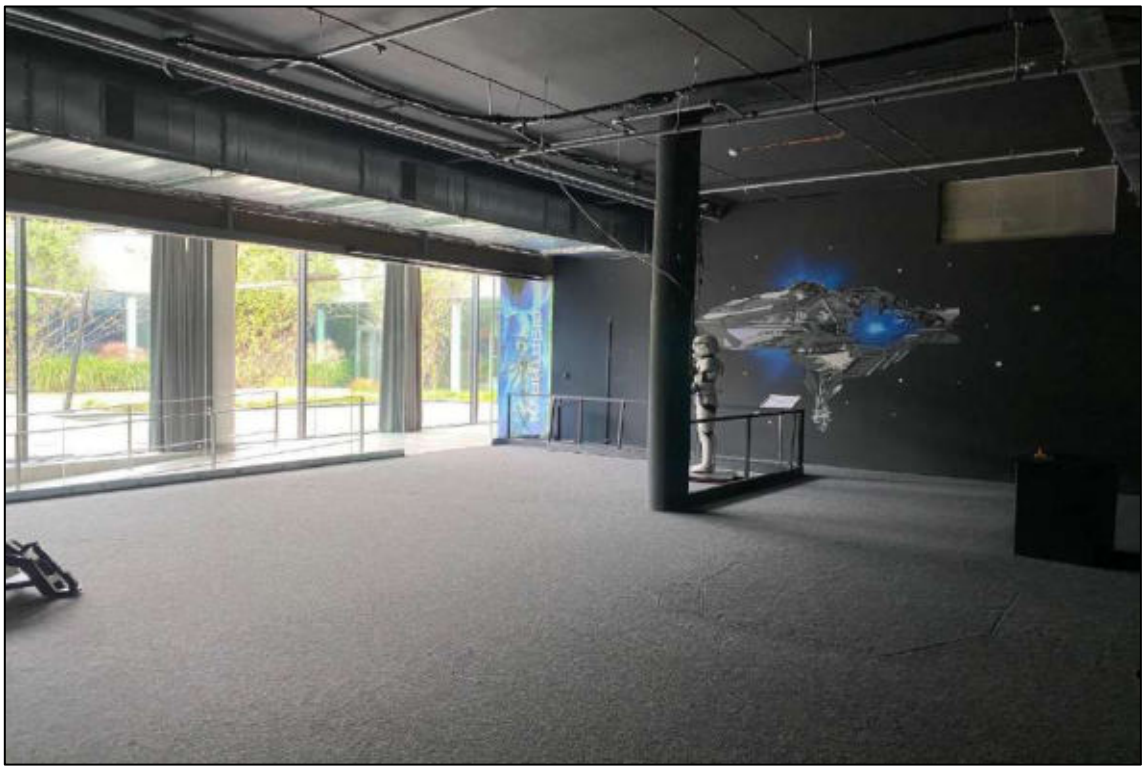
Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

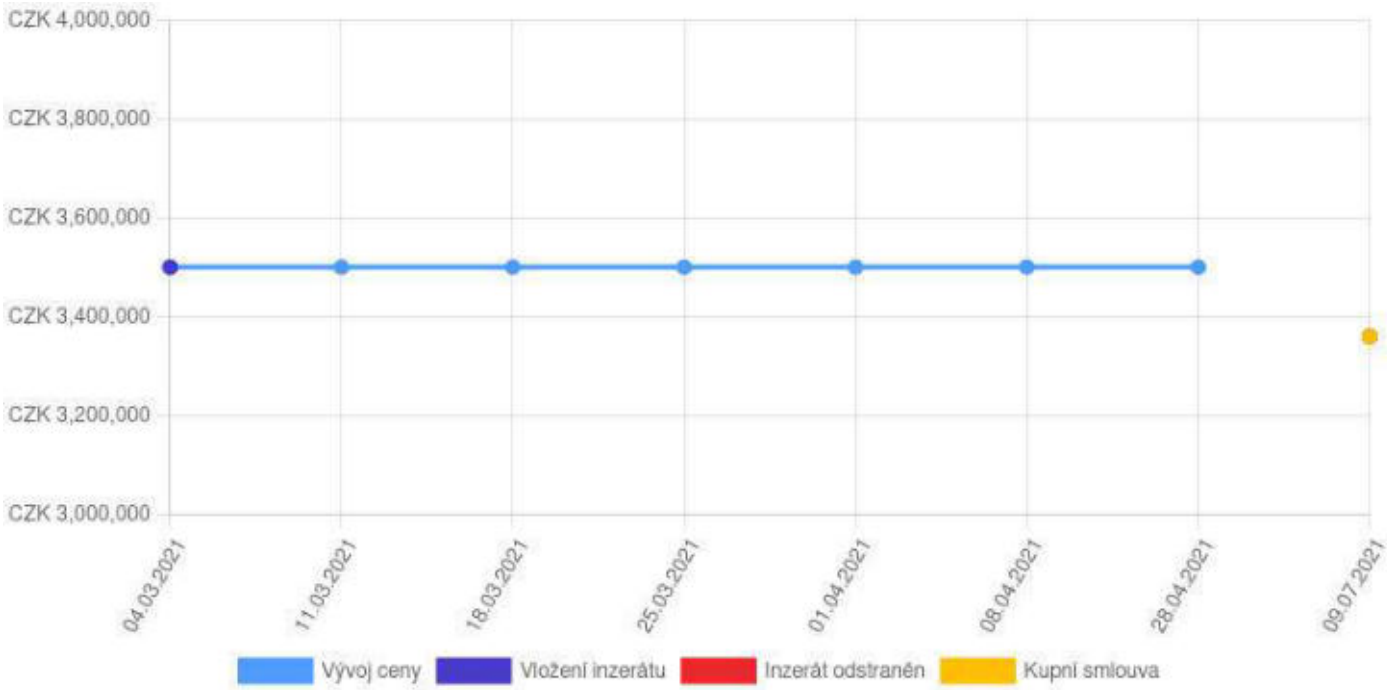
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

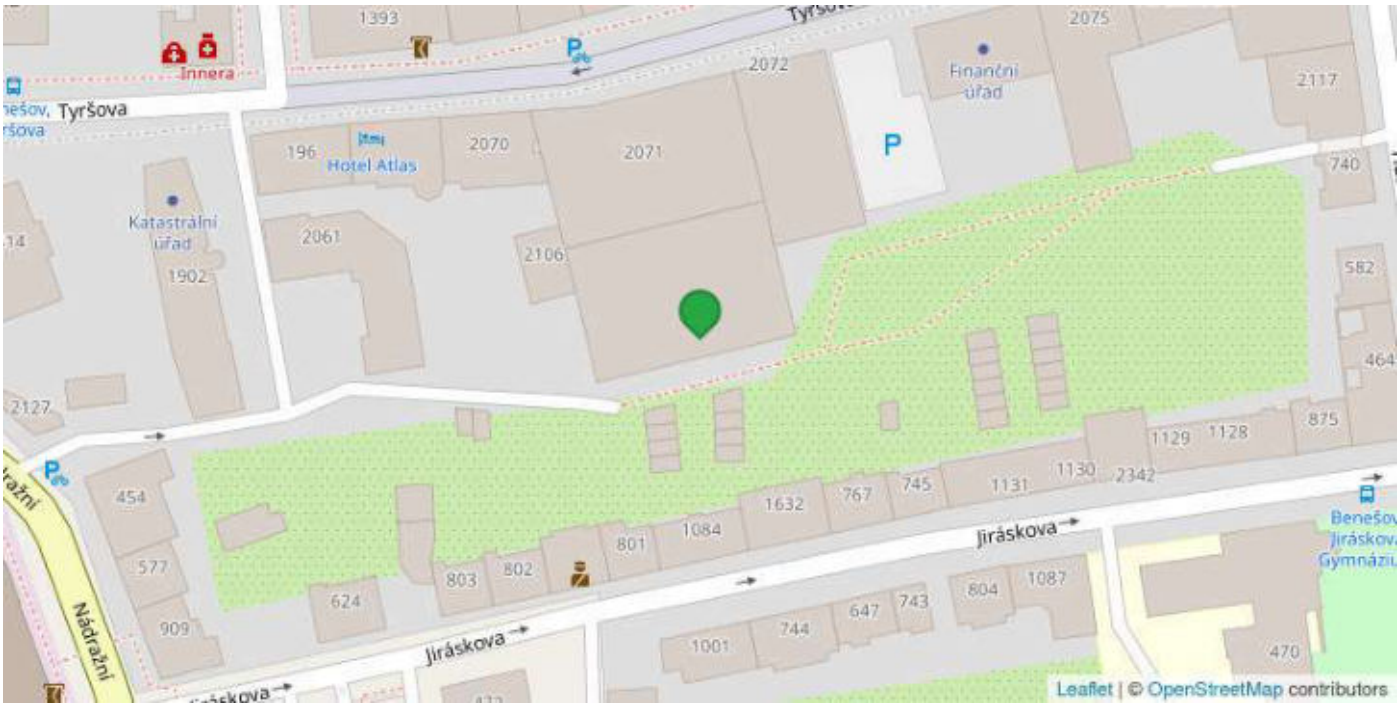
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

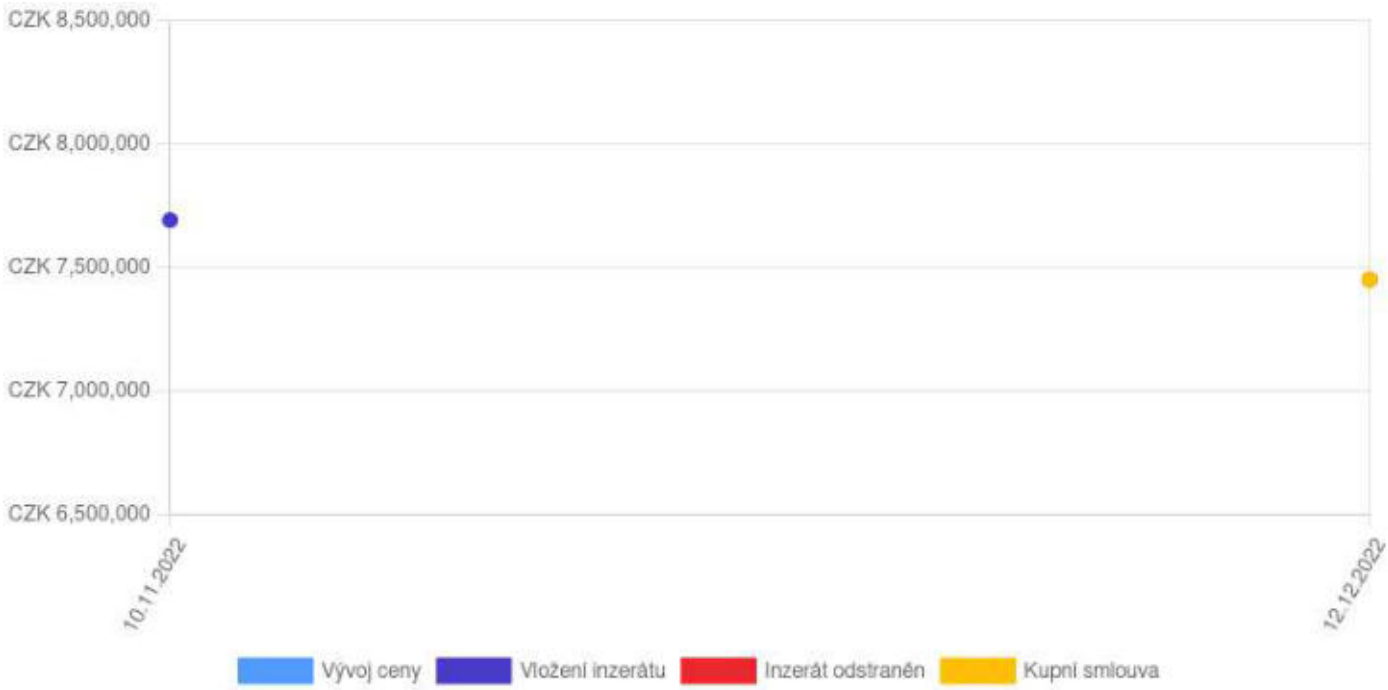
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

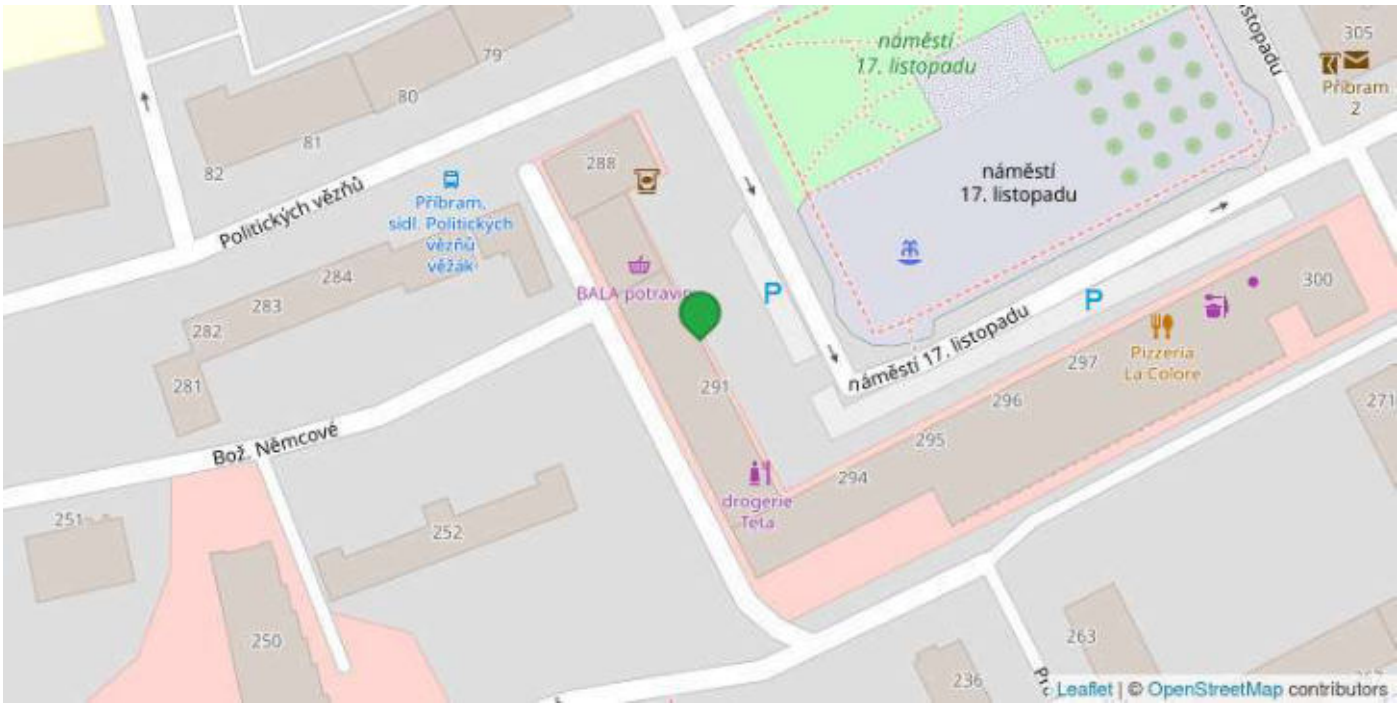
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

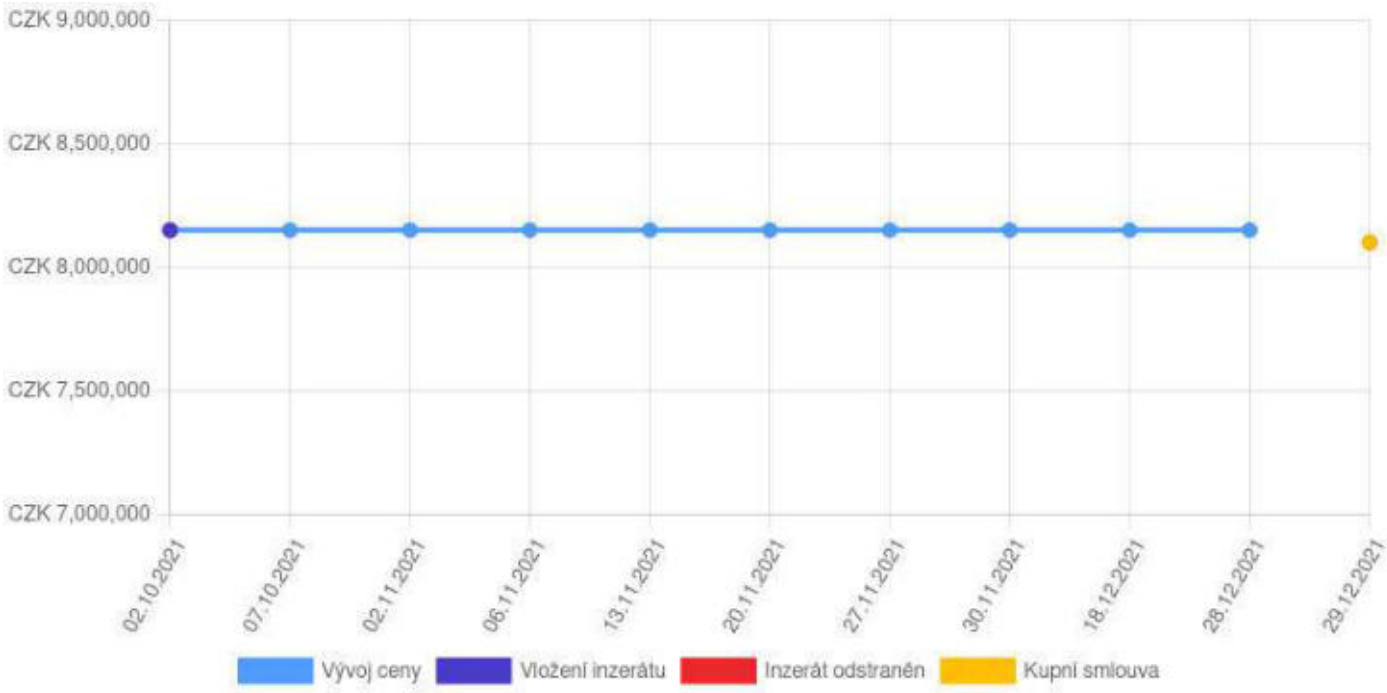
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

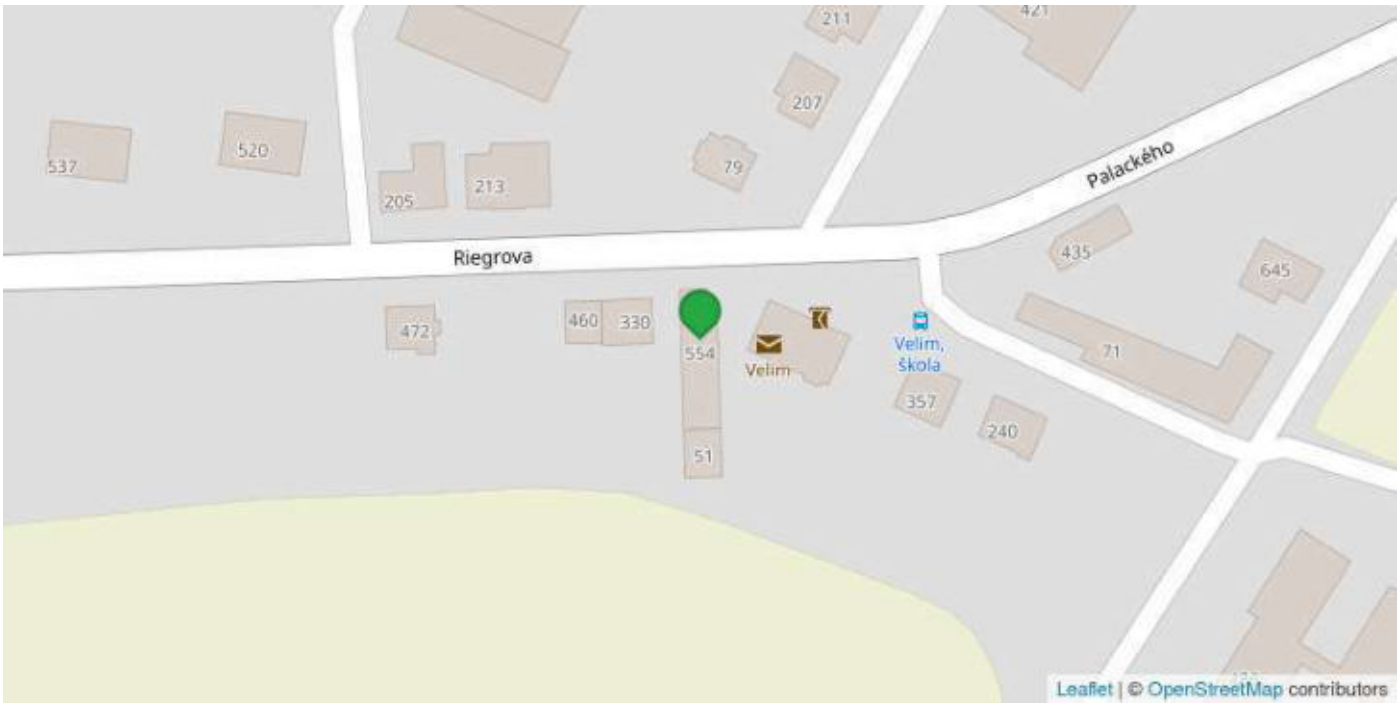
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7674/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

STATIKUM s.r.o. ZNALECKÁ KANCELÁŘ

Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7675/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1050 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 07:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitostí
2391/1050	jiný nebytový prostor		obč.z.	1126/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, viceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

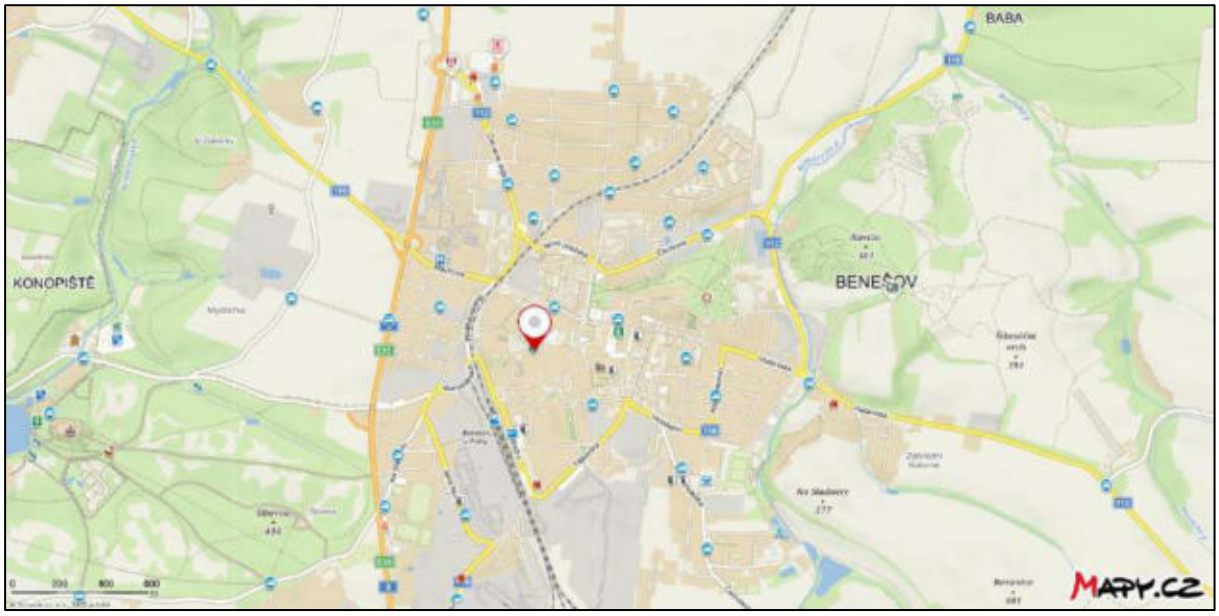
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1050 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1126/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1050. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 112,6 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

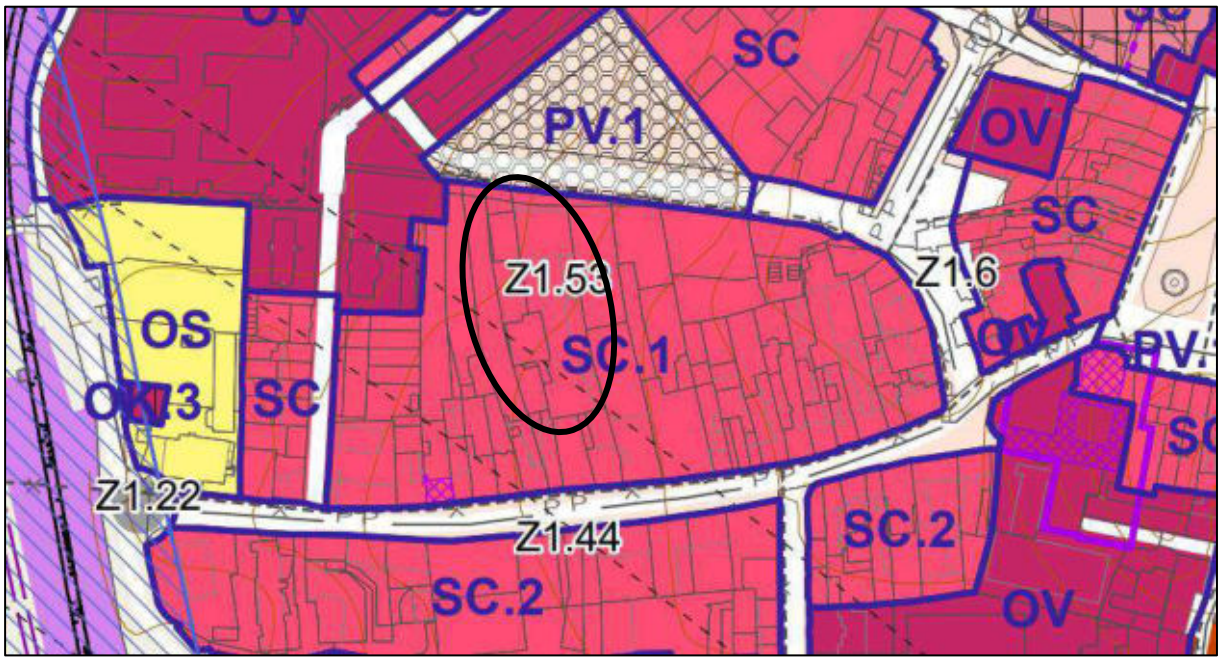
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

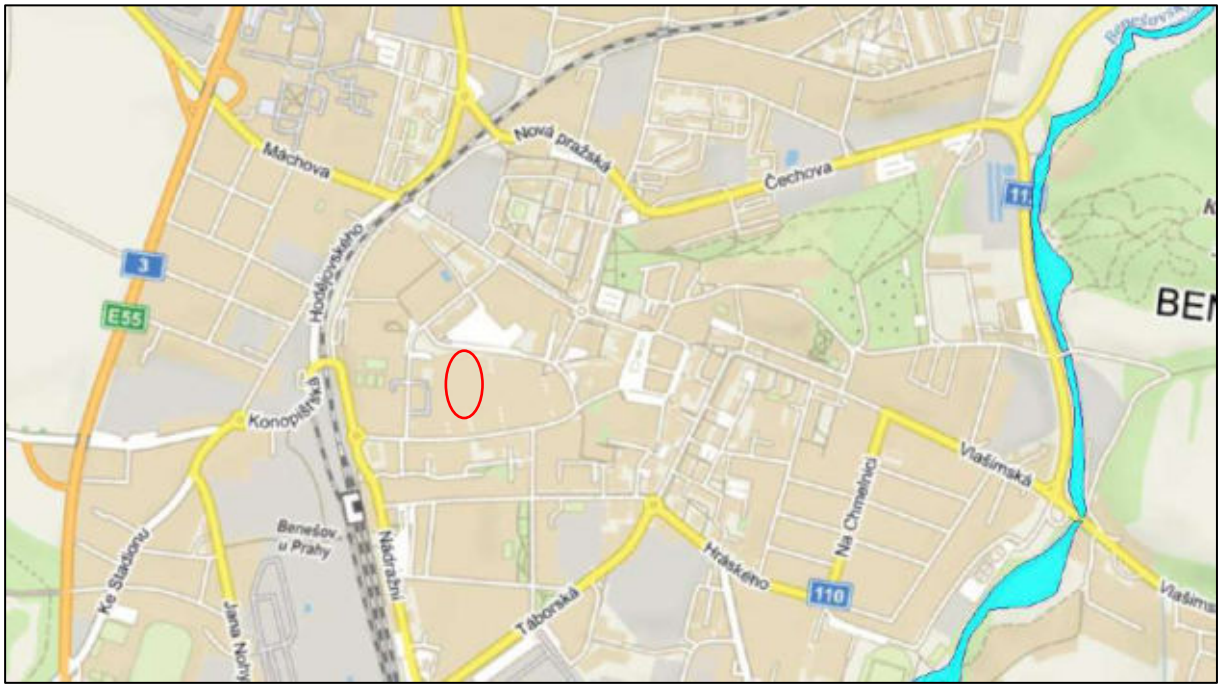
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

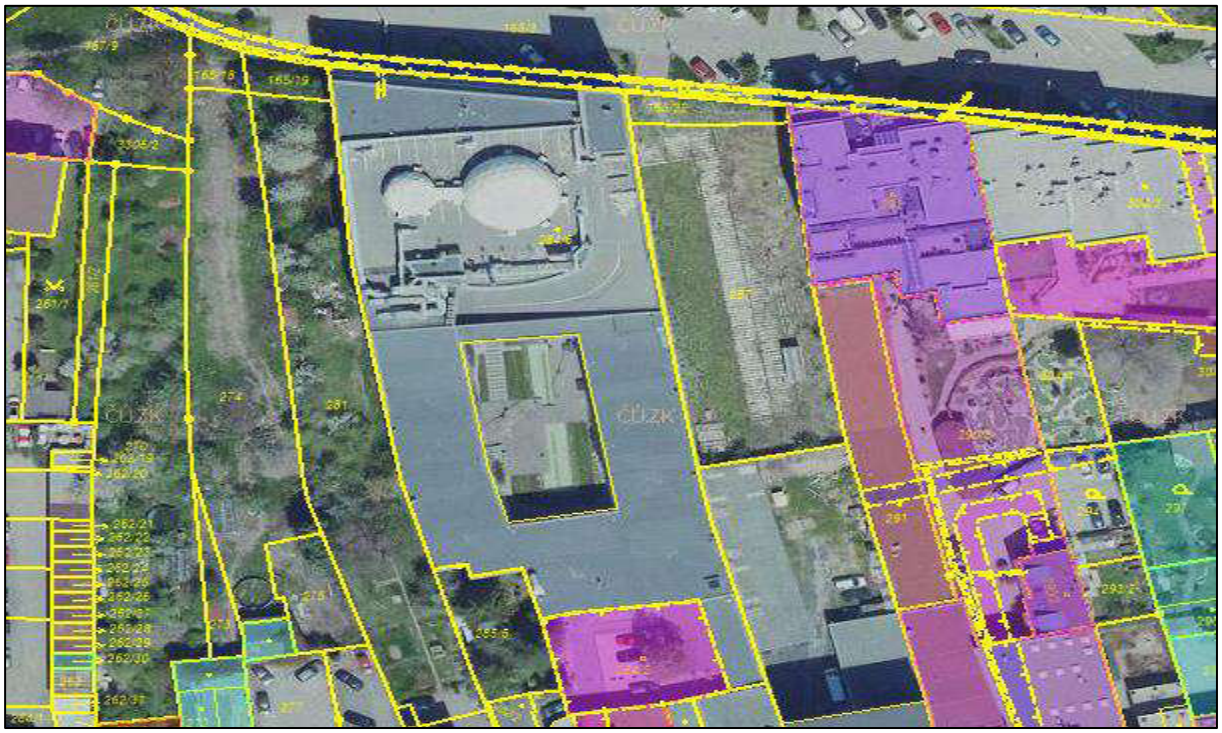


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 112,6 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,99	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,70*	86 238
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,02	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,83*	87 983
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,03	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,96*	89 299
Střední hodnota														87 840
Minimum														86 238
Maximum														89 299
Směrodatná odchylka														1 254
Průměr - směrodatná odchylka														86 586
Průměr + směrodatná odchylka														89 094
Variační koeficient														1,43%
Výměra oceňovaného objektu													m²	112,60
Celková hodnota													Kč	9 890 780
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**9 900 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 9 900 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1050	9 900 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky č.p./č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1050	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1126/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, viceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

9 900 000 Kč

Cena slovy: devětmilionůdevětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1050	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1126/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1050

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1050

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1050

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1050

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:35:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 07:52:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

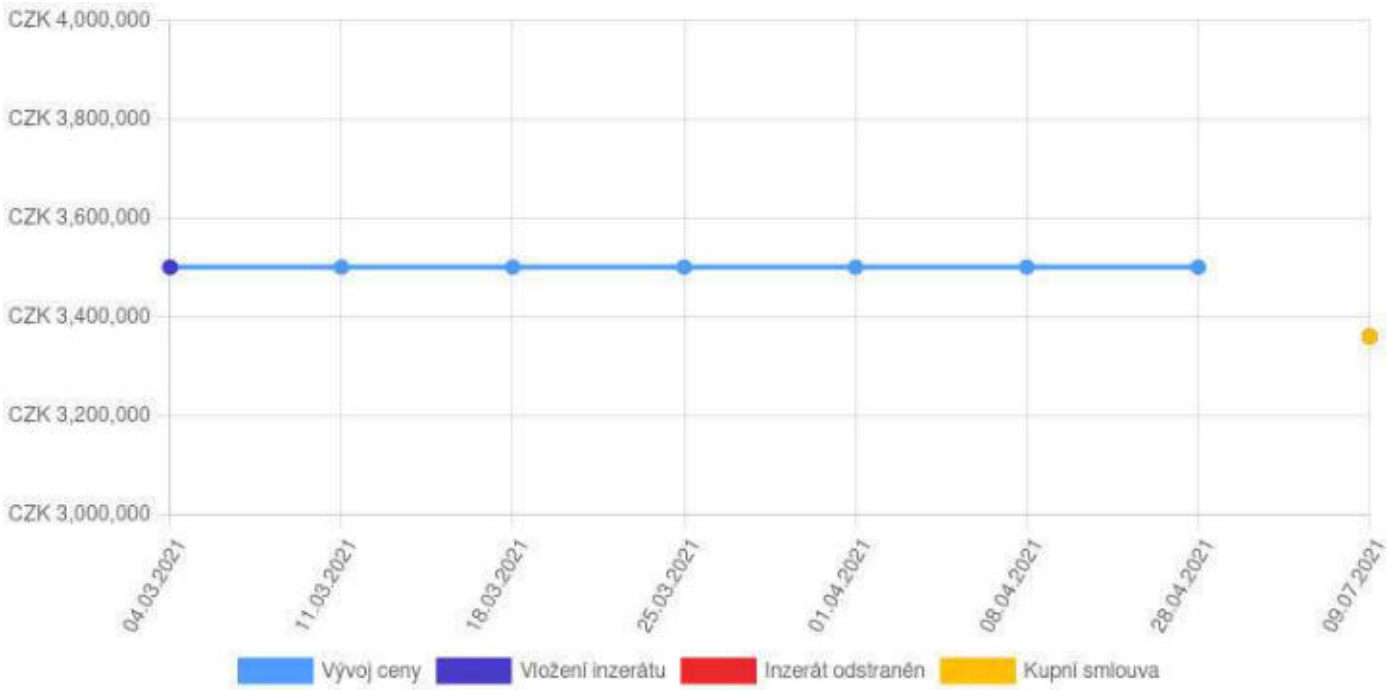
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

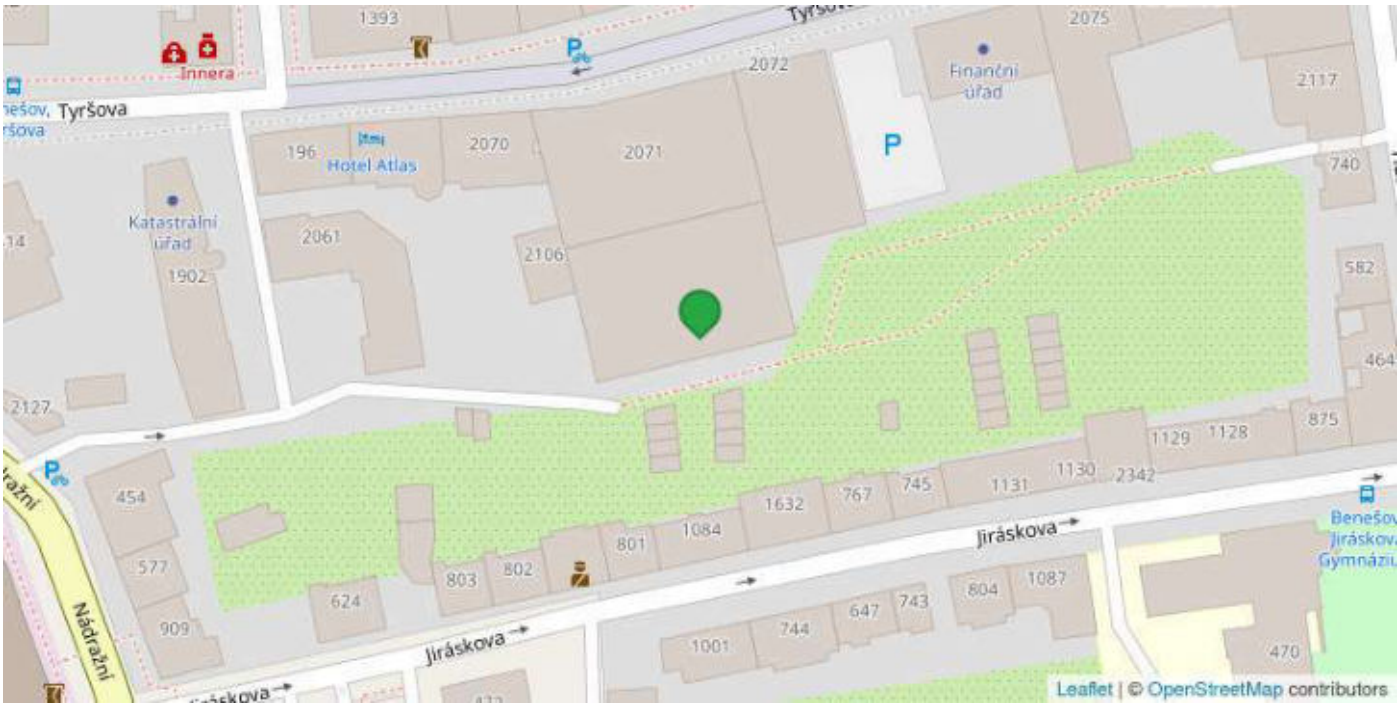
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

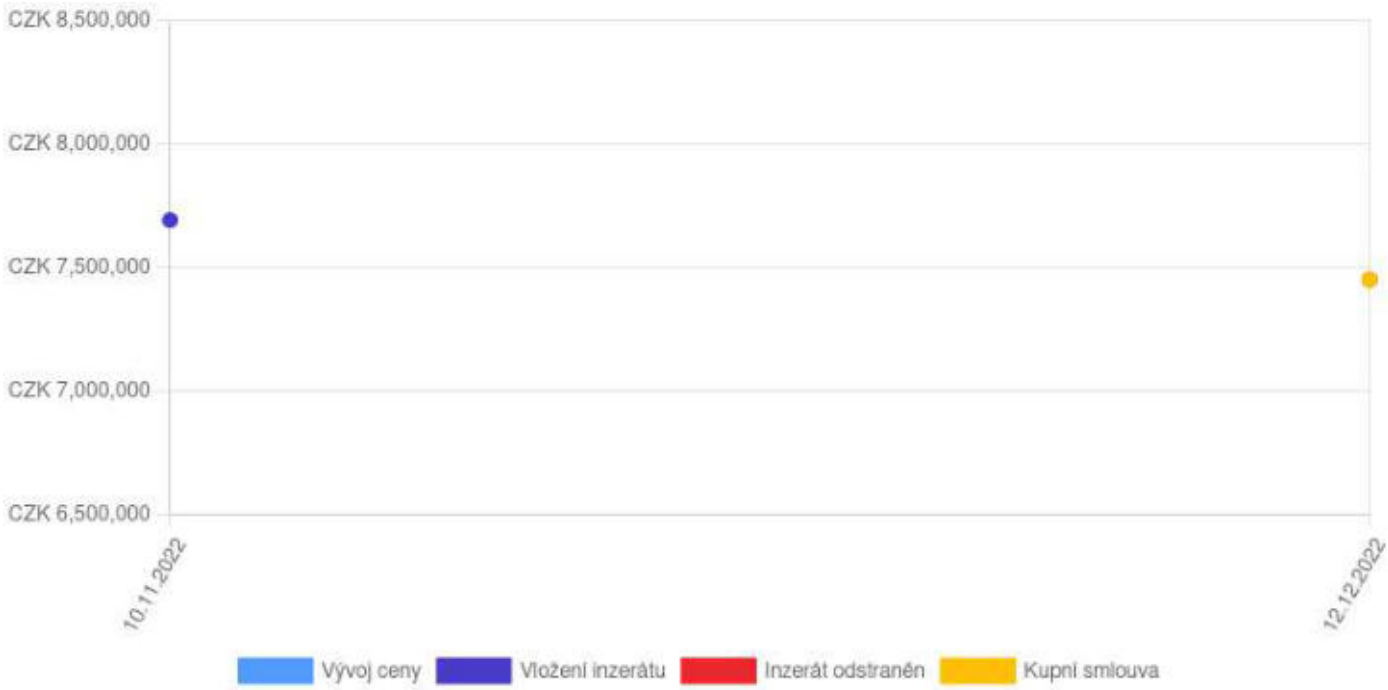
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

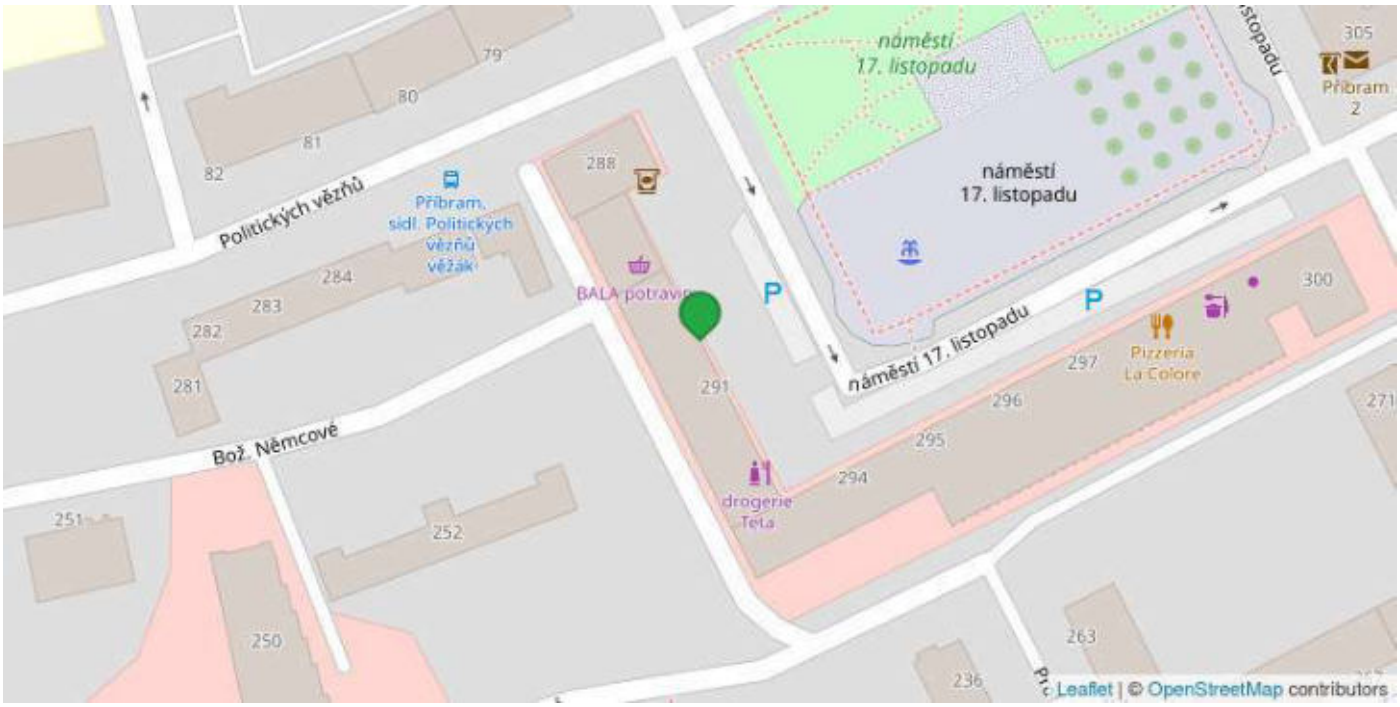
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

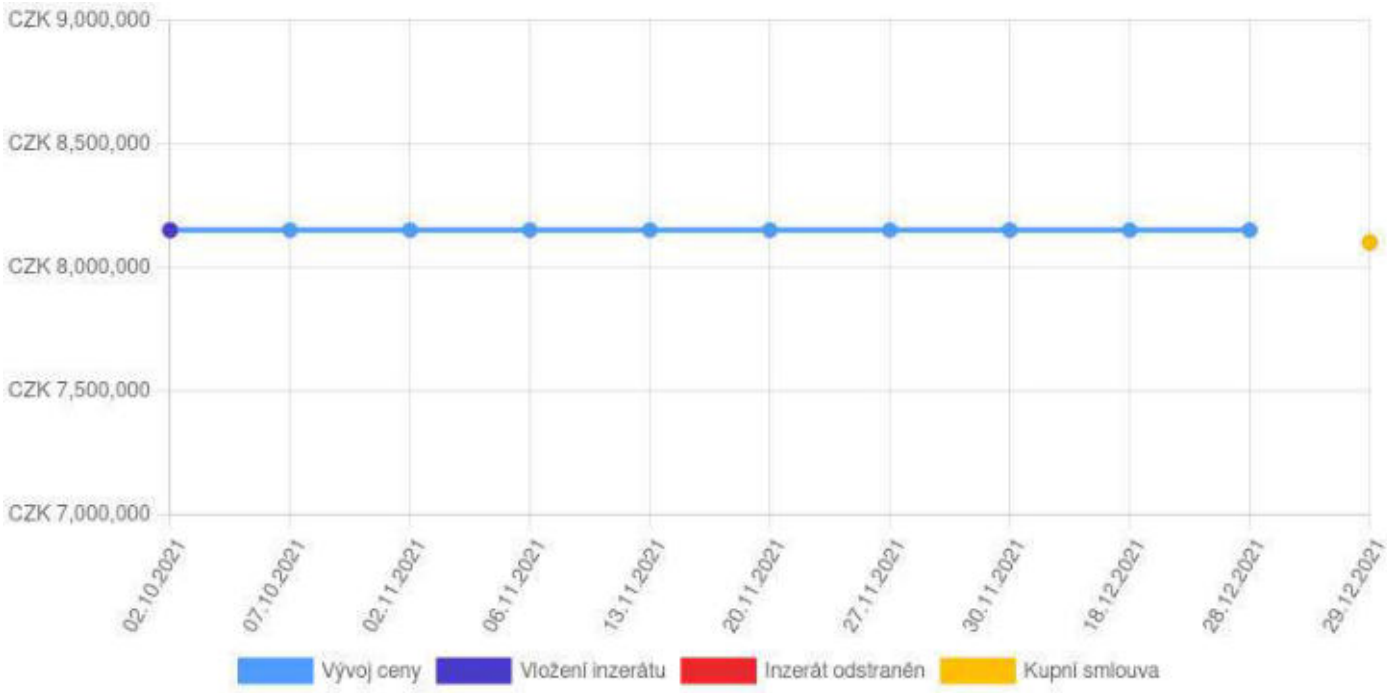
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

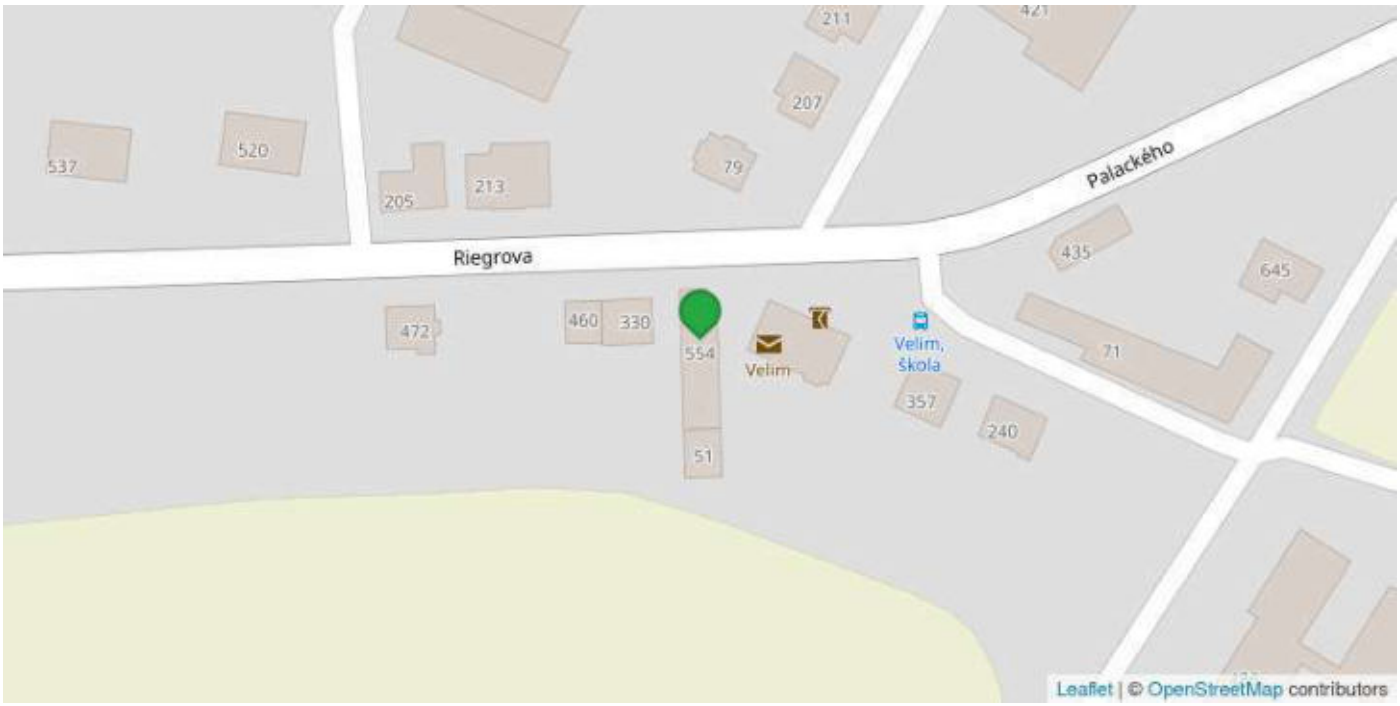
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7675/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7676/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1060 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5

1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6

2 VÝČET PODKLADŮ 8

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9

3 NÁLEZ 10

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 07:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitostí
2391/1060	jiný nebytový prostor		obč.z.	709/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, viceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

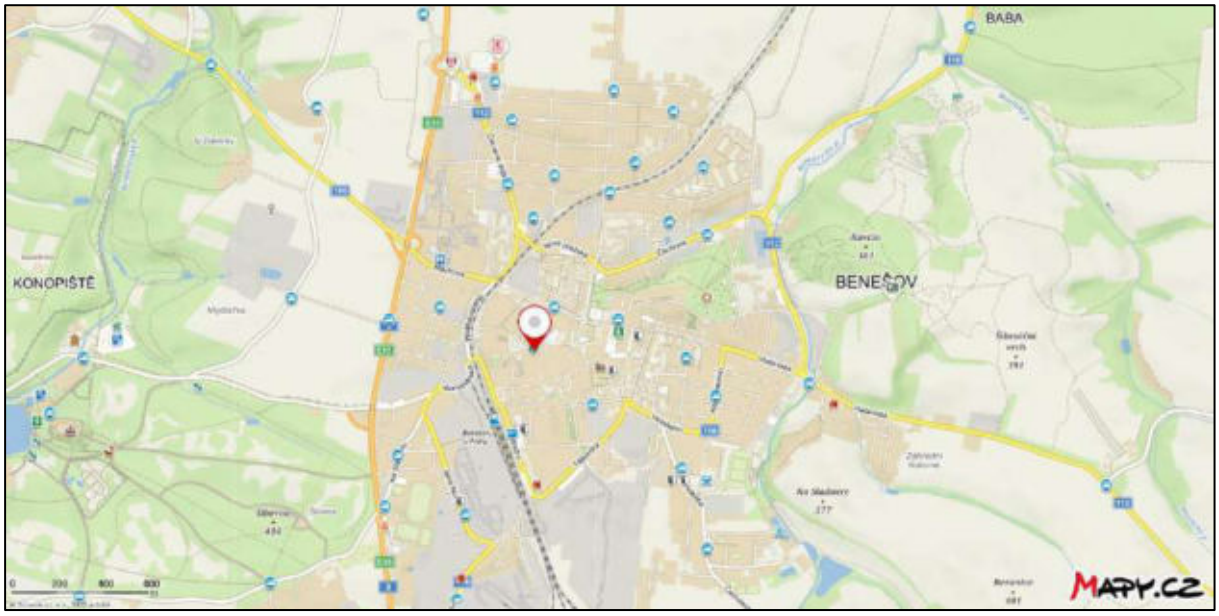
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1060 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 709/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

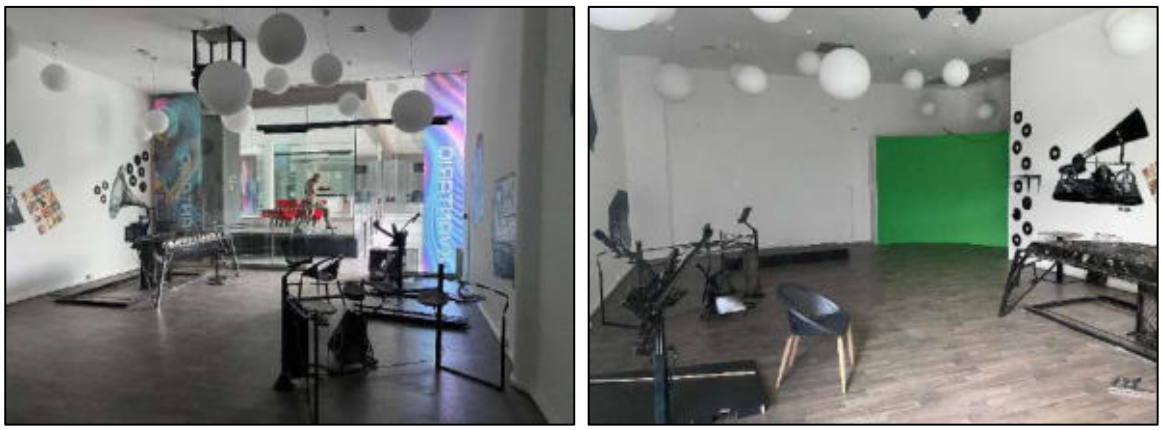
Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1060. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 70,9 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

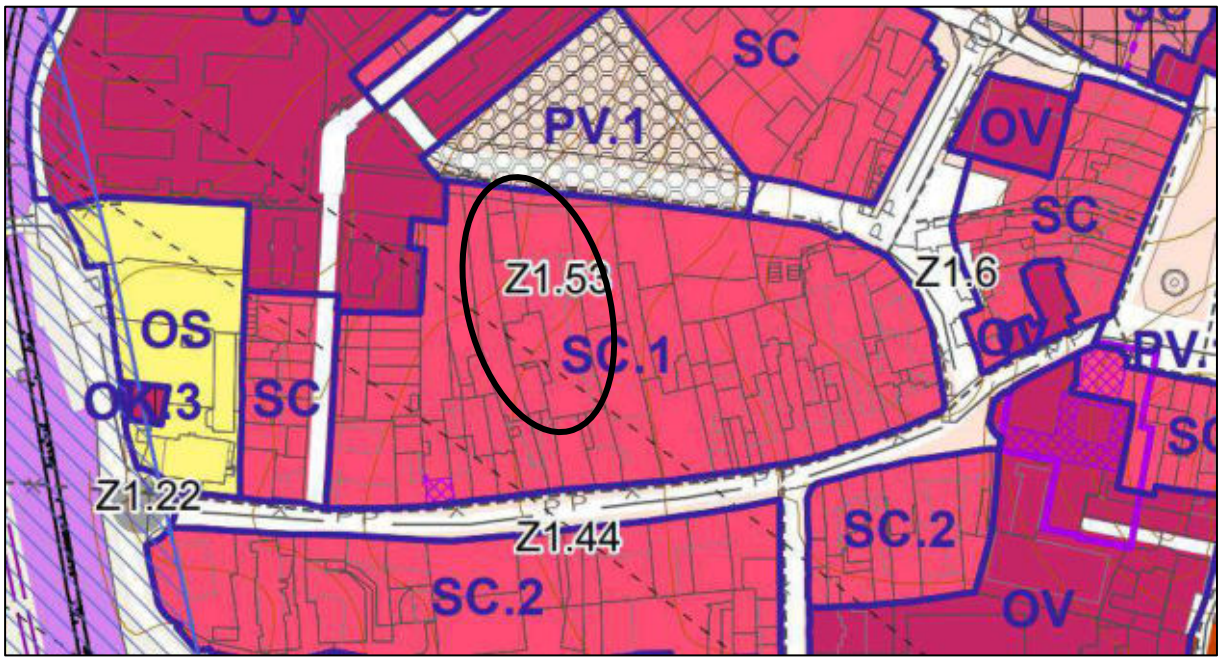
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

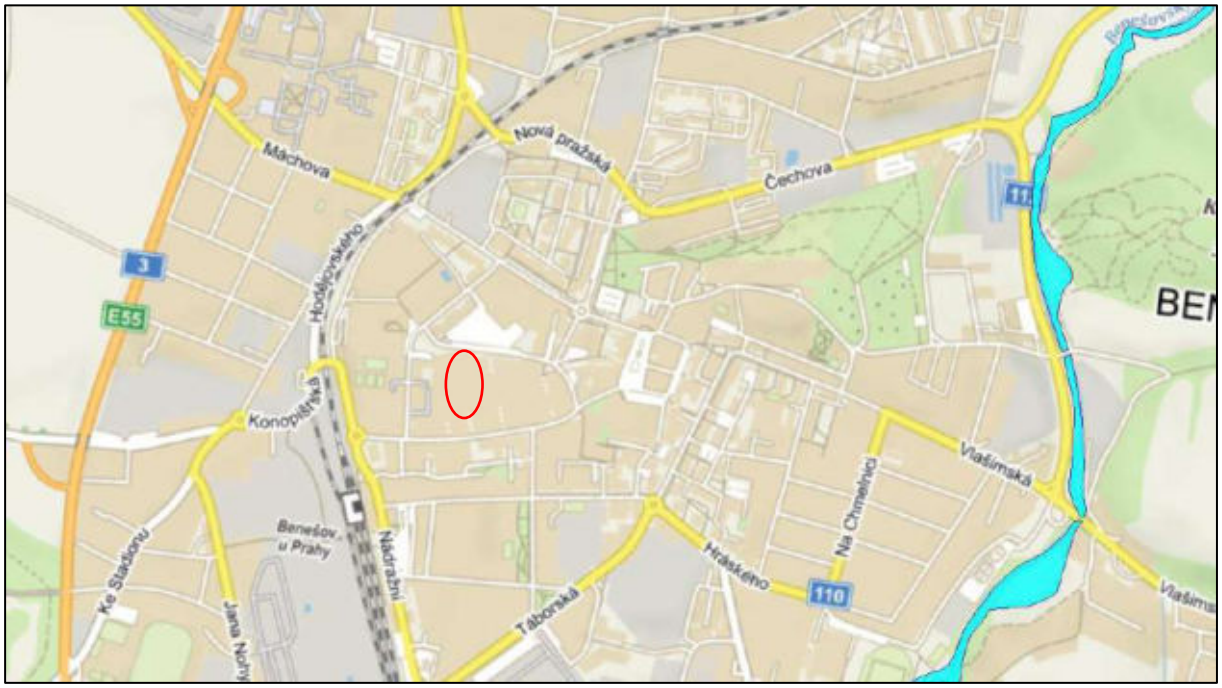
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

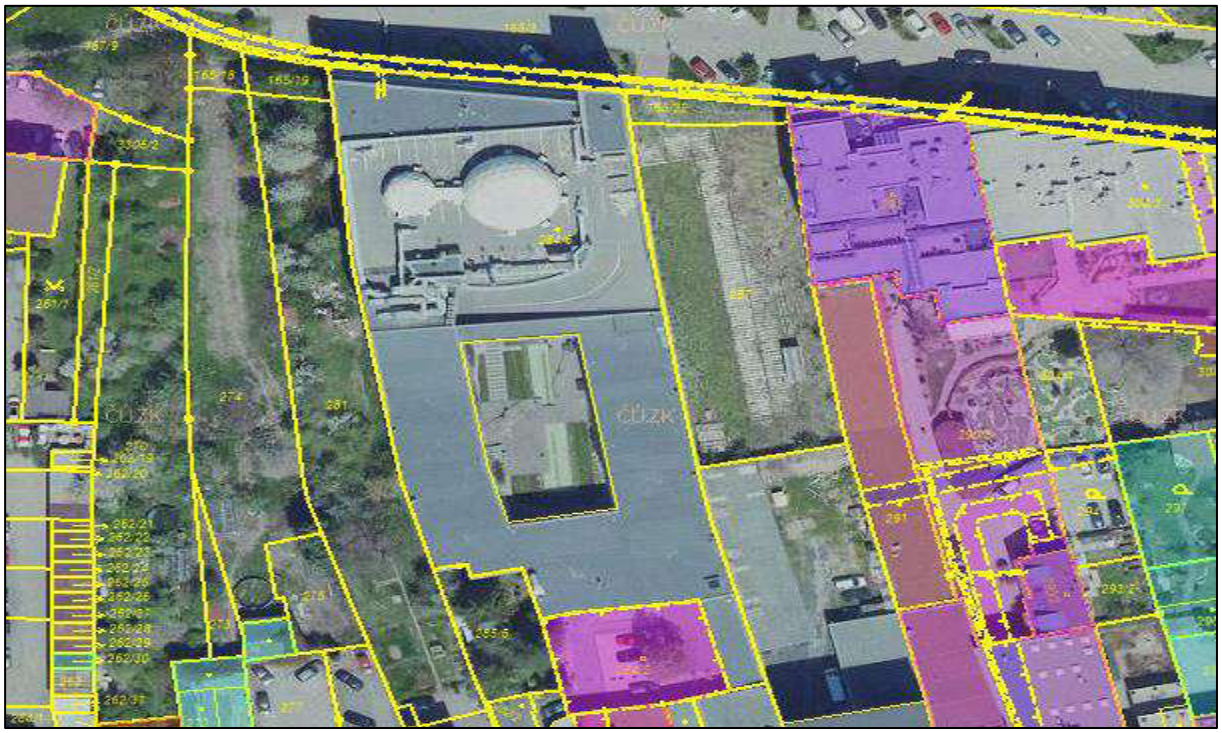


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 70,9 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	1,01	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,74*	88 267
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,04	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,87*	89 906
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,06	1,20	1,10	1,25	1,00	*2,00*	91 122
Střední hodnota														89 765
Minimum														88 267
Maximum														91 122
Směrodatná odchylka														1 170
Průměr - směrodatná odchylka														88 595
Průměr + směrodatná odchylka														90 935
Variační koeficient														1,30%
Výměra oceňovaného objektu													m²	70,90
Celková hodnota													Kč	6 364 340
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**6 400 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 6 400 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1060	6 400 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1060	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**709/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součásti je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, viceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

6 400 000 Kč

Cena slovy: šestmilionůčtyřistatisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1060	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**709/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1060

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1060

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1060

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1060

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 07:55:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 07:59:09

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

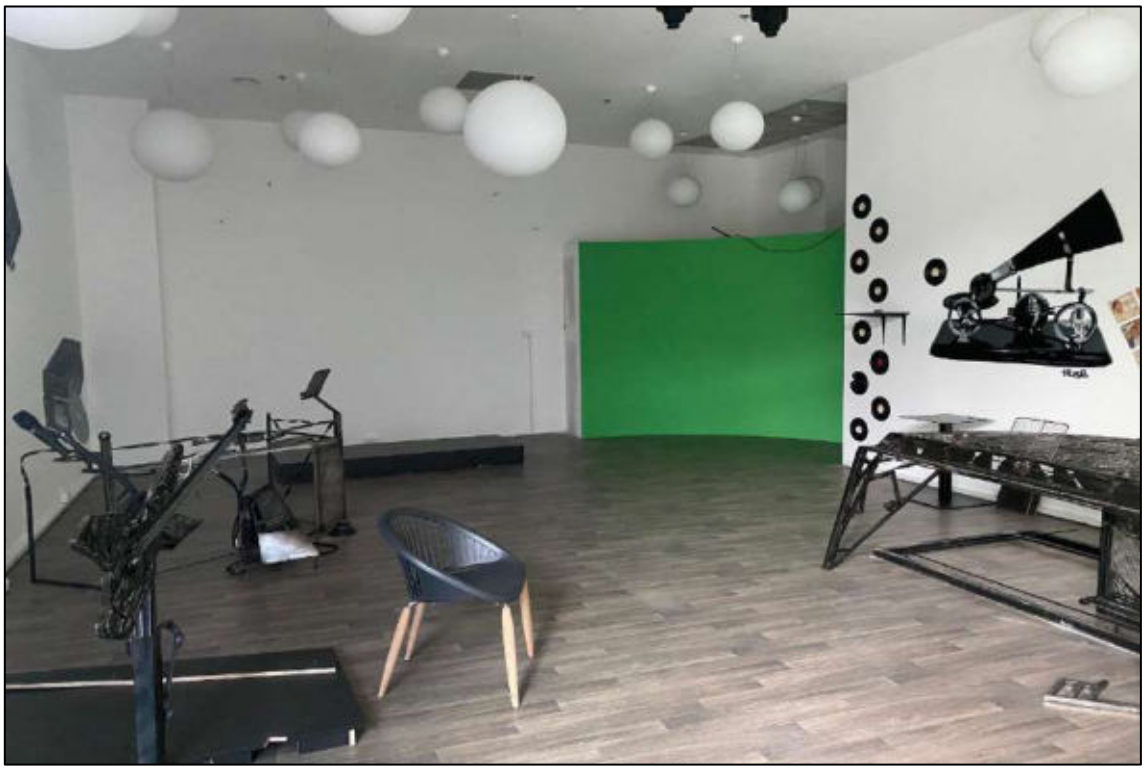
Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

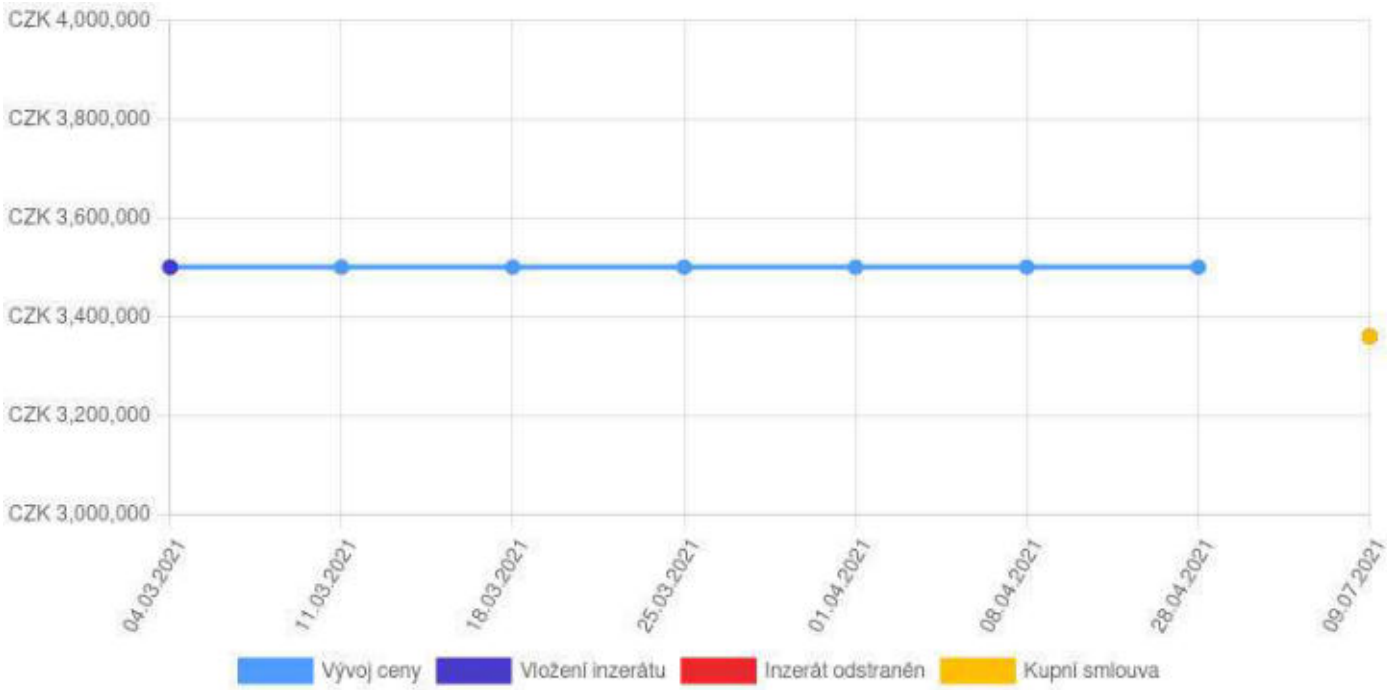
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

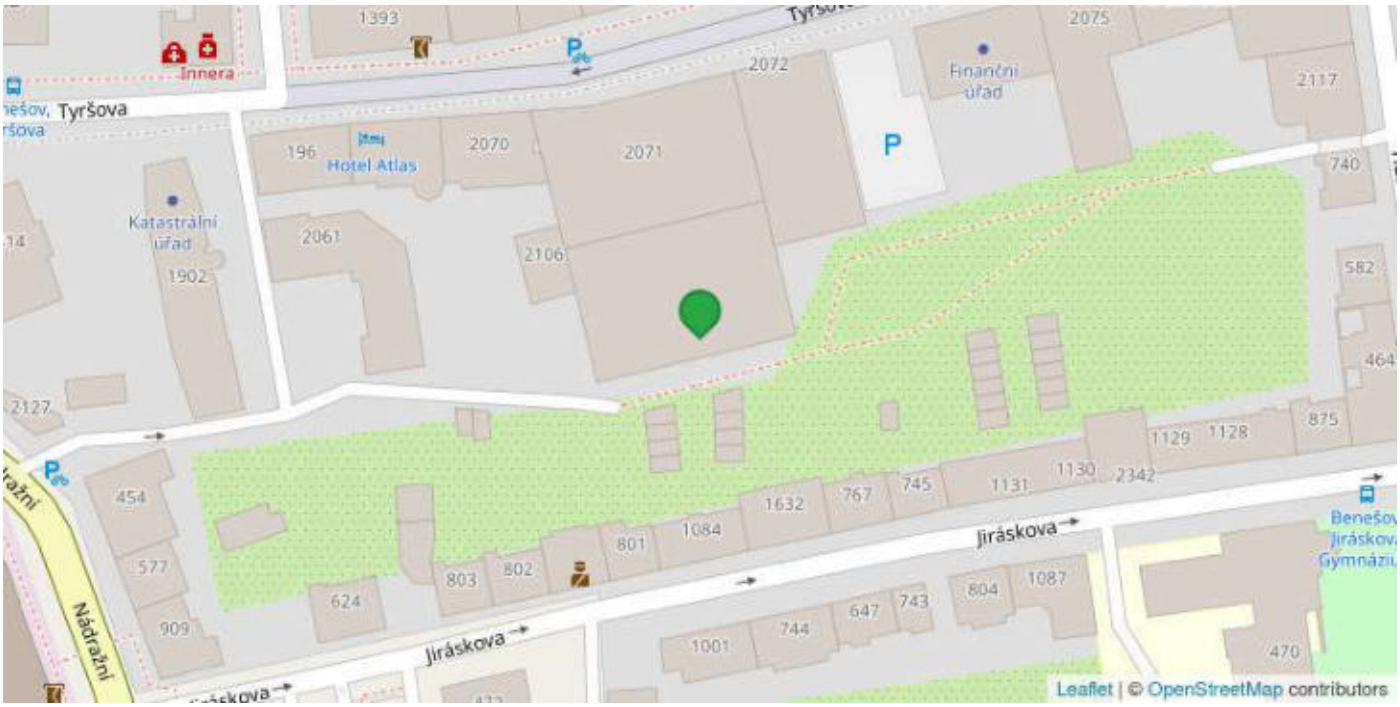
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

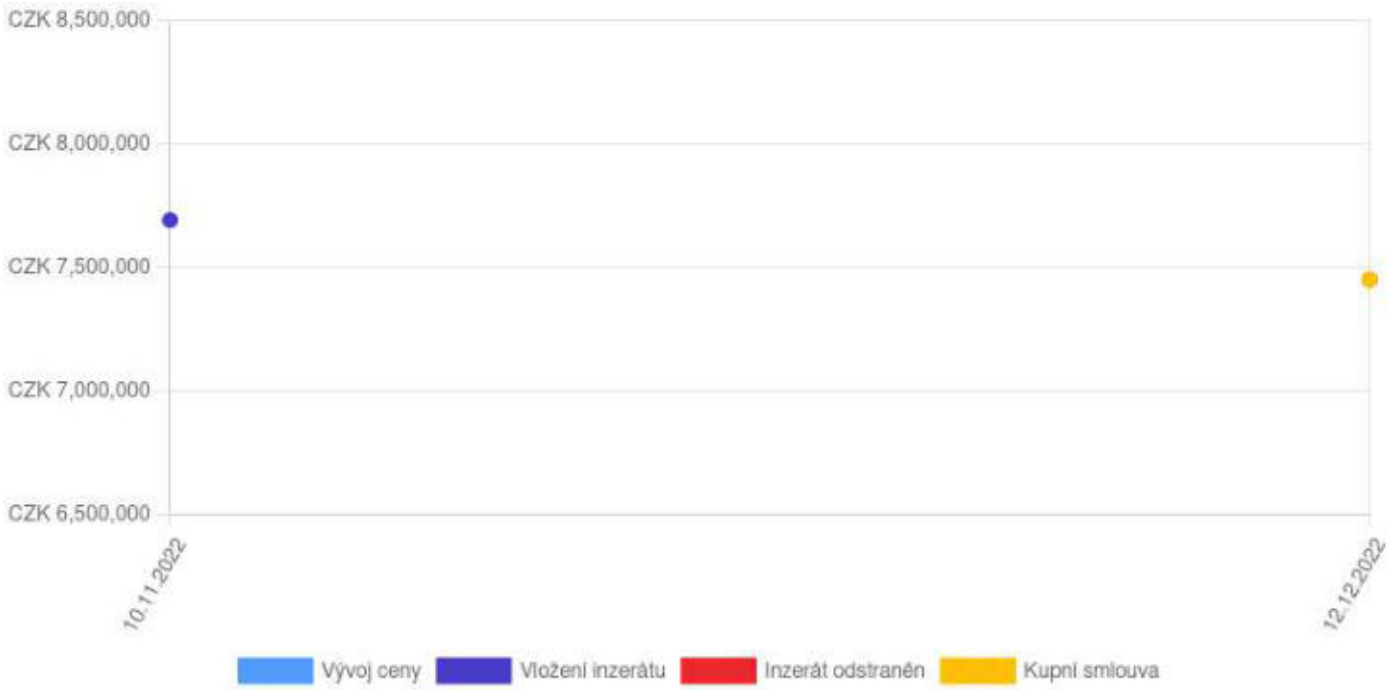
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

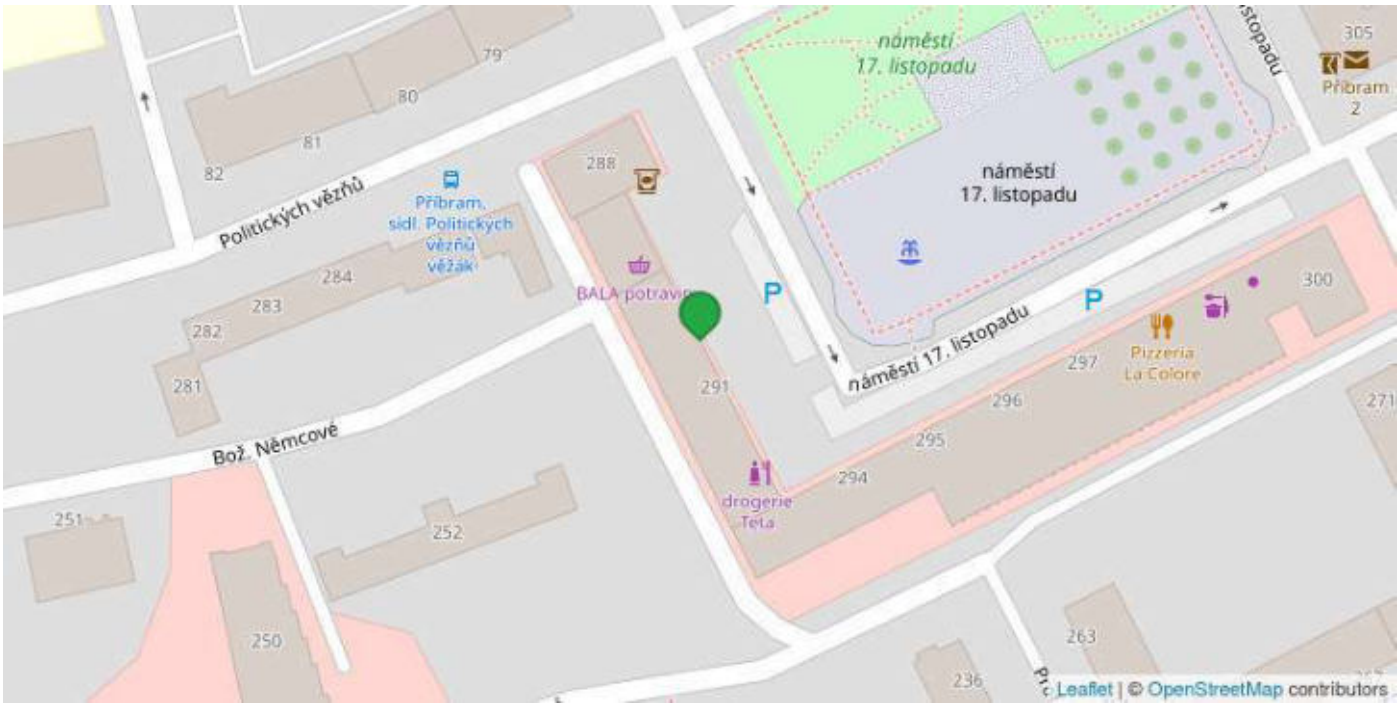
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

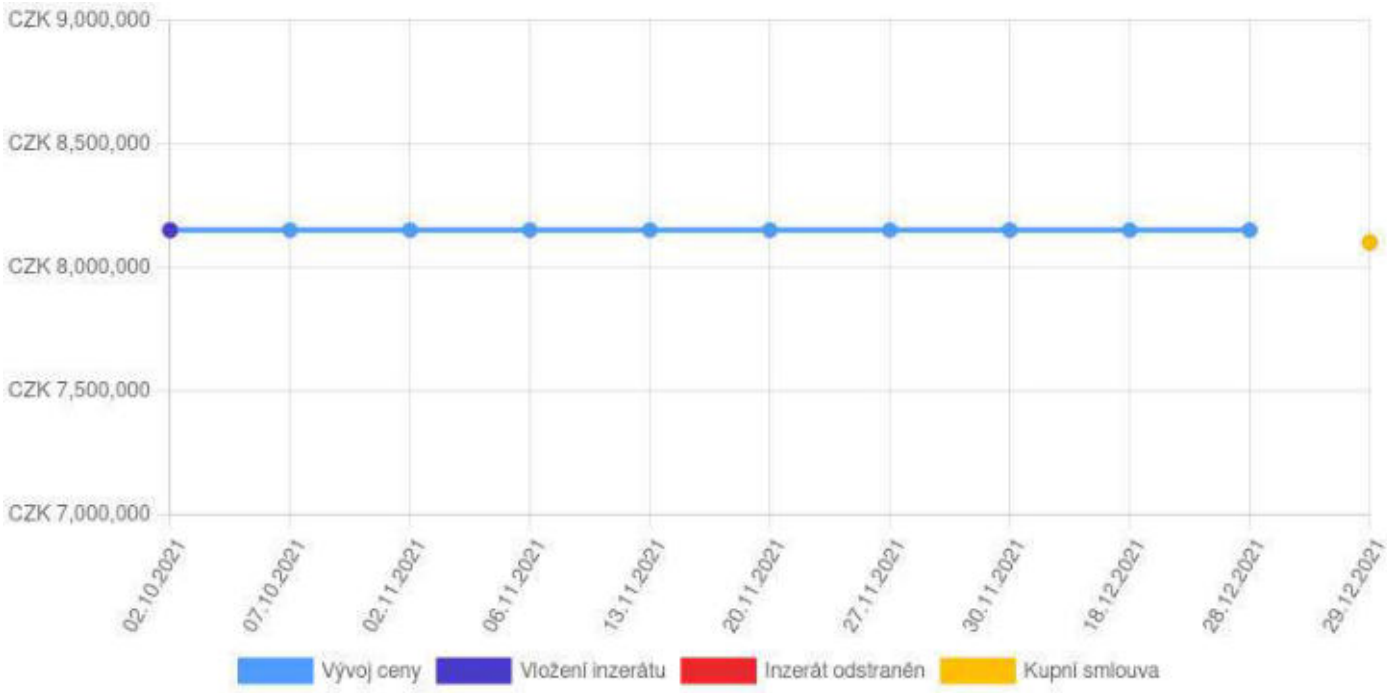
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

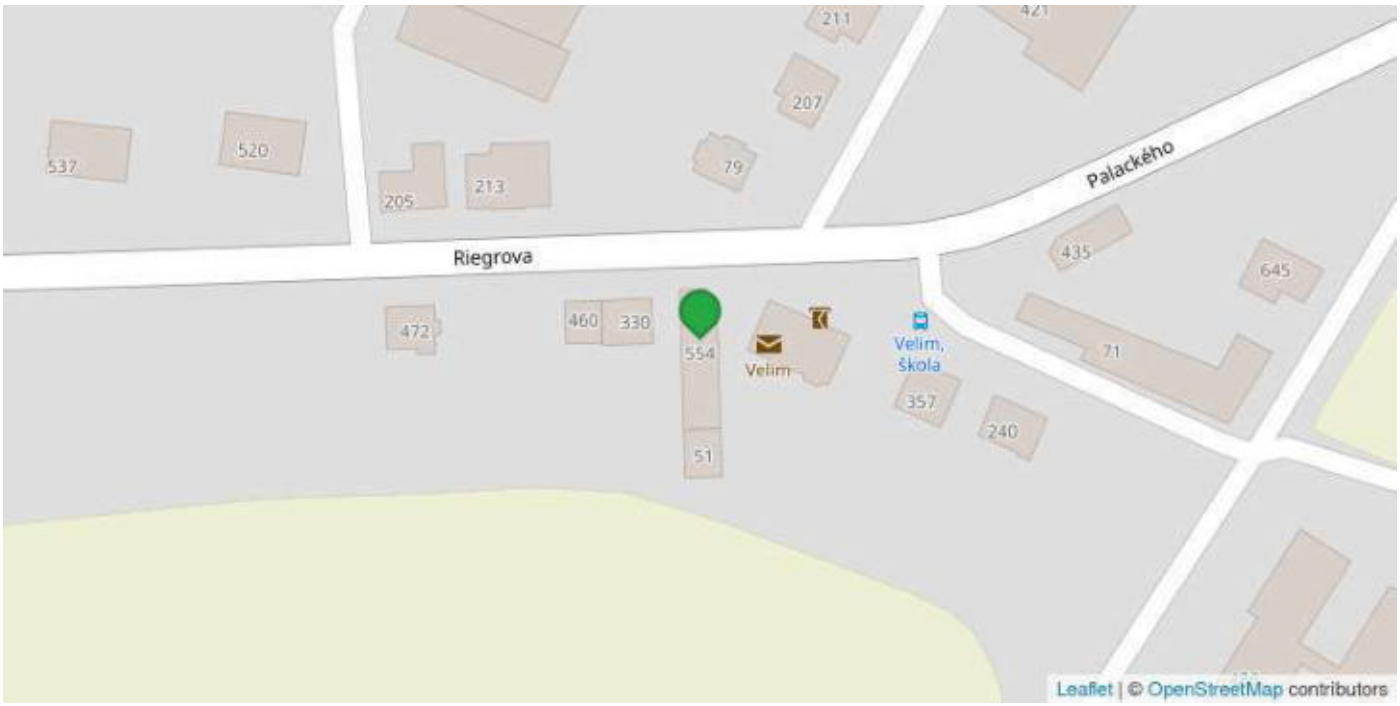
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7676/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7677/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1078 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5

1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6

2 VÝČET PODKLADŮ 8

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9

3 NÁLEZ 10

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1078	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1354/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

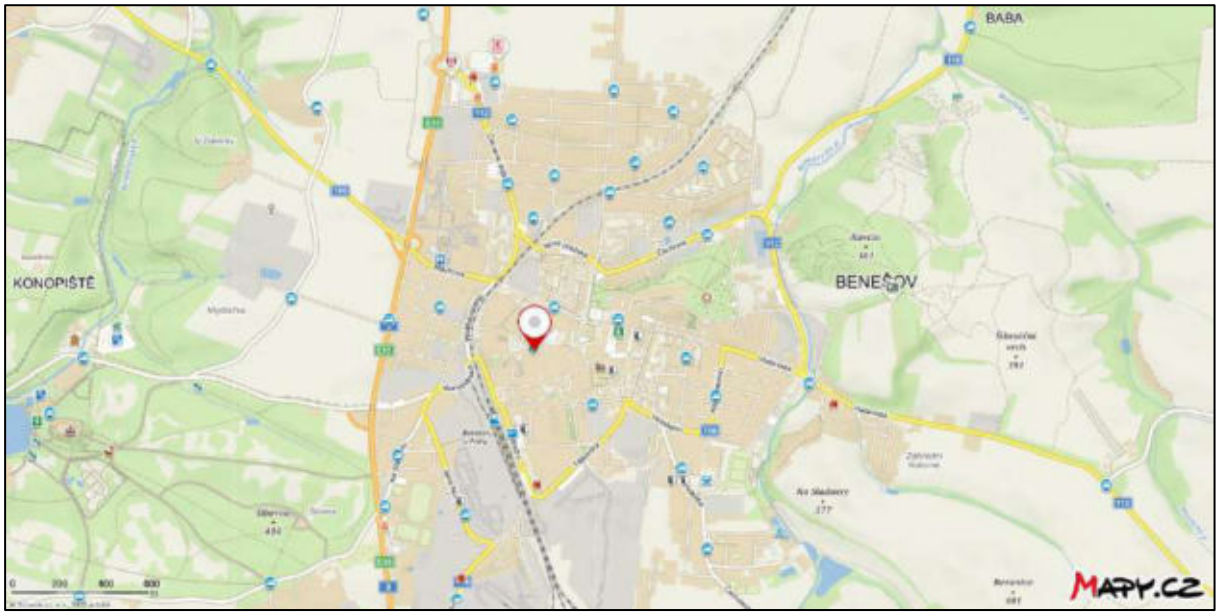
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1078 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1354/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1078. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 135,4 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

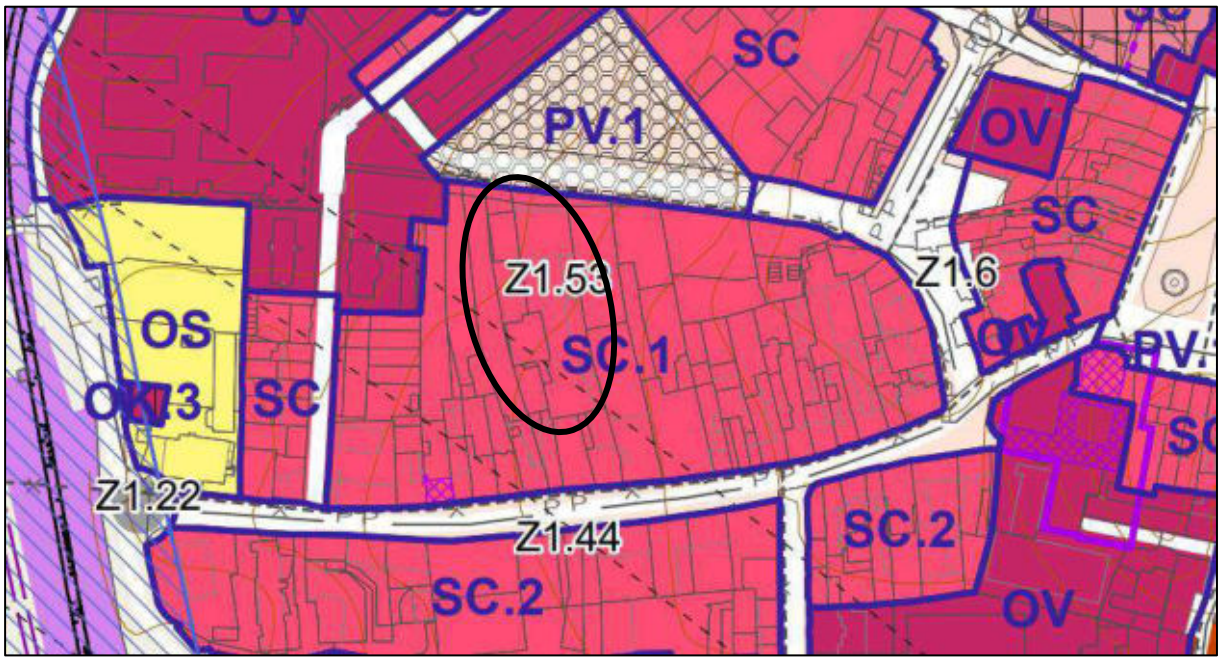
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

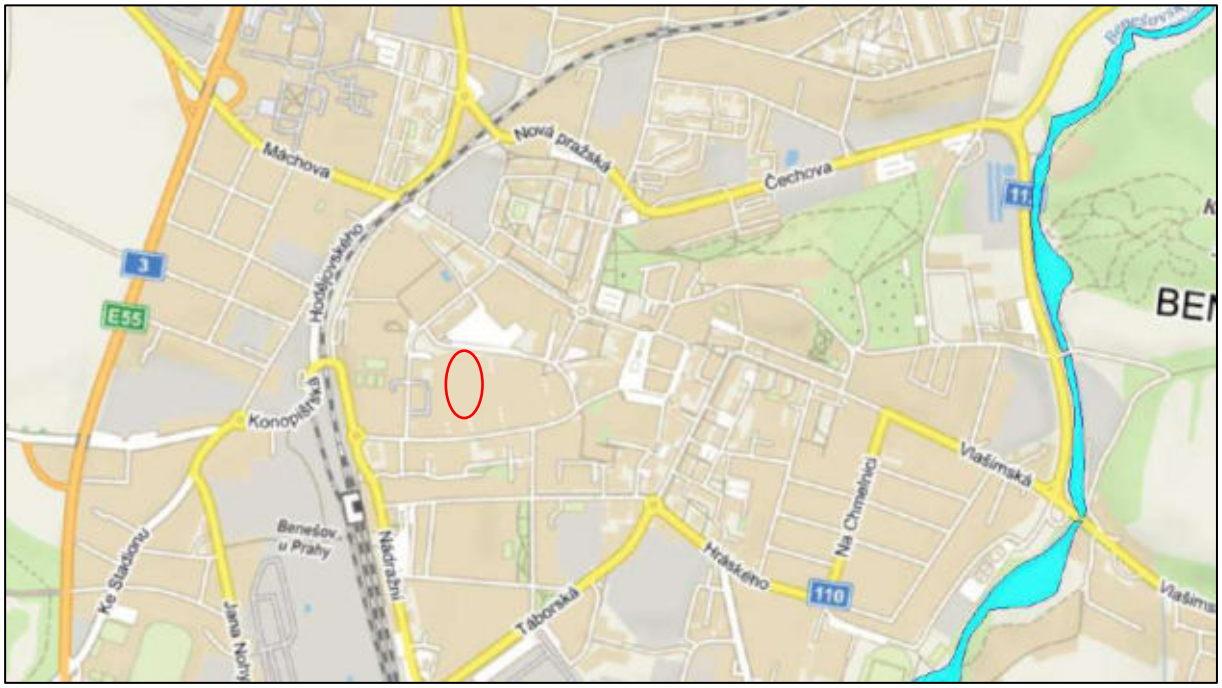
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

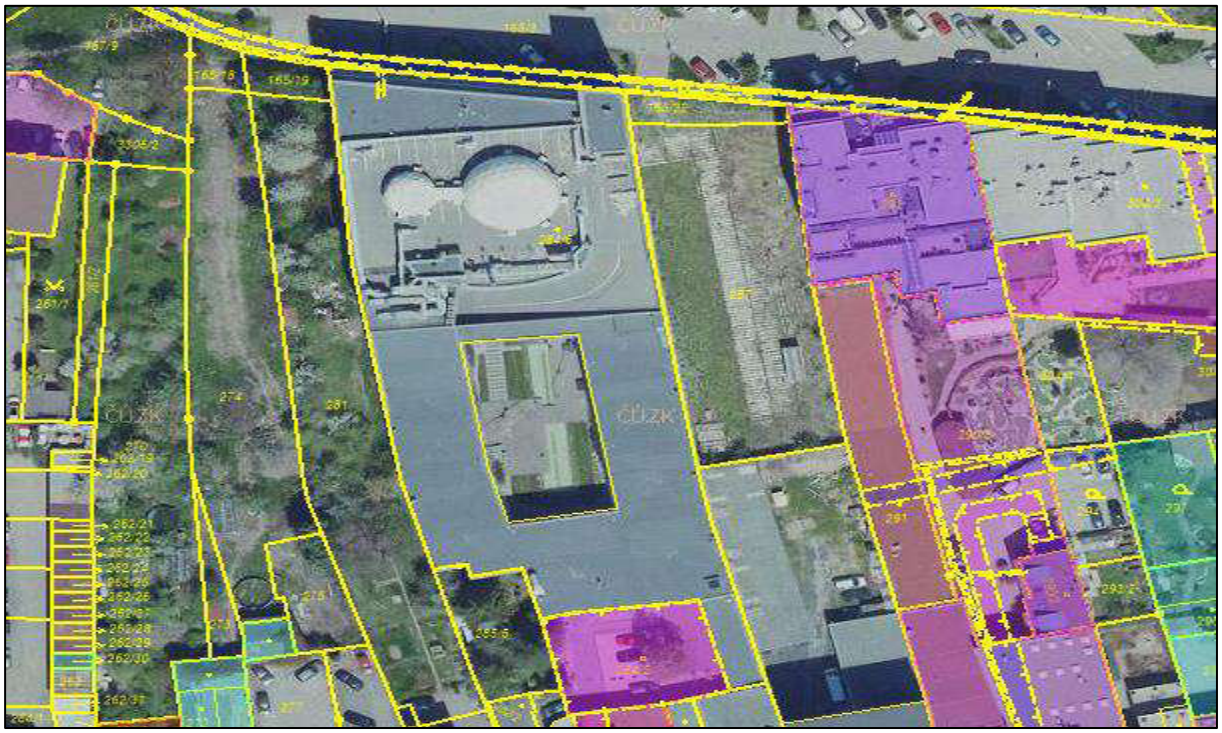


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 135,4 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,98	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,68*	85 224
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,01	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,81*	87 021
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,02	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,94*	88 388
Střední hodnota														86 878
Minimum														85 224
Maximum														88 388
Směrodatná odchylka														1 296
Průměr - směrodatná odchylka														85 582
Průměr + směrodatná odchylka														88 174
Variační koeficient														1,49%
Výměra oceňovaného objektu													m²	135,40
Celková hodnota													Kč	11 763 280
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**11 800 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 11 800 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1078	11 800 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1078	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1354/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

11 800 000 Kč

Cena slovy: jedenáctmilionůosmsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1078	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1354/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1078

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1078

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1078

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1078

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 08:24:42

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

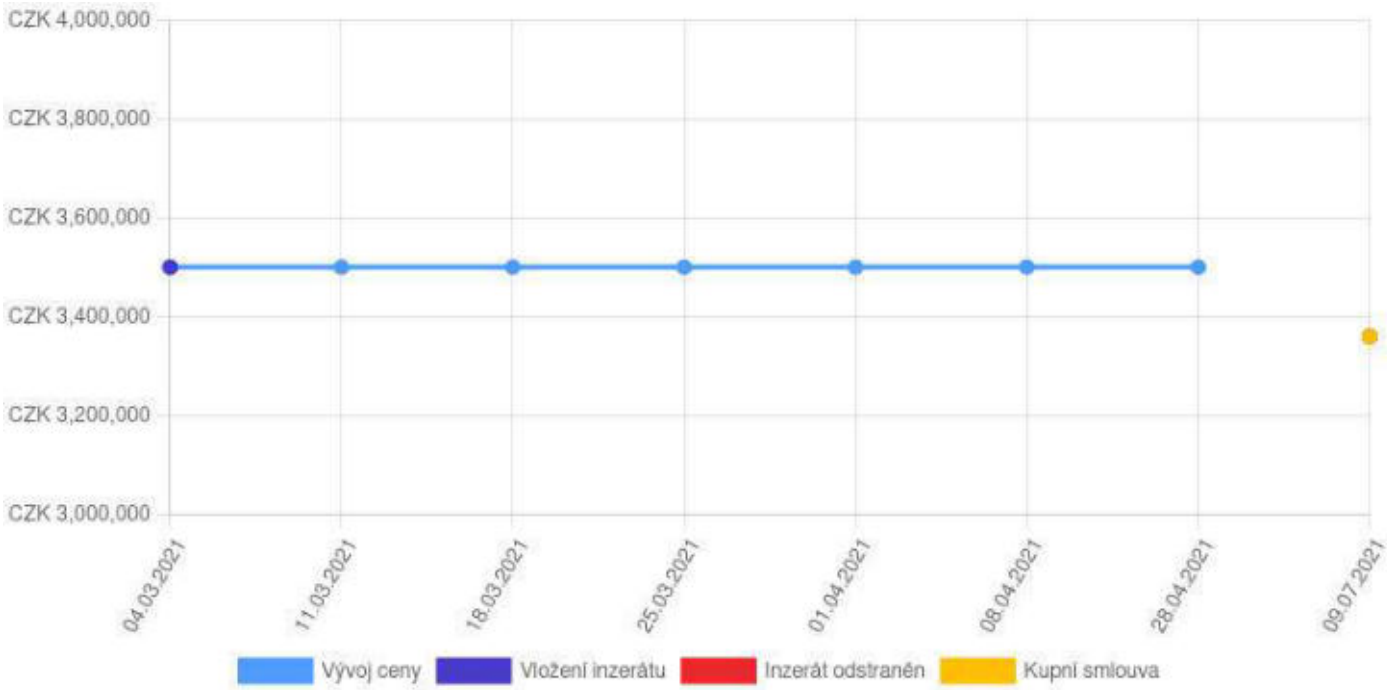
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

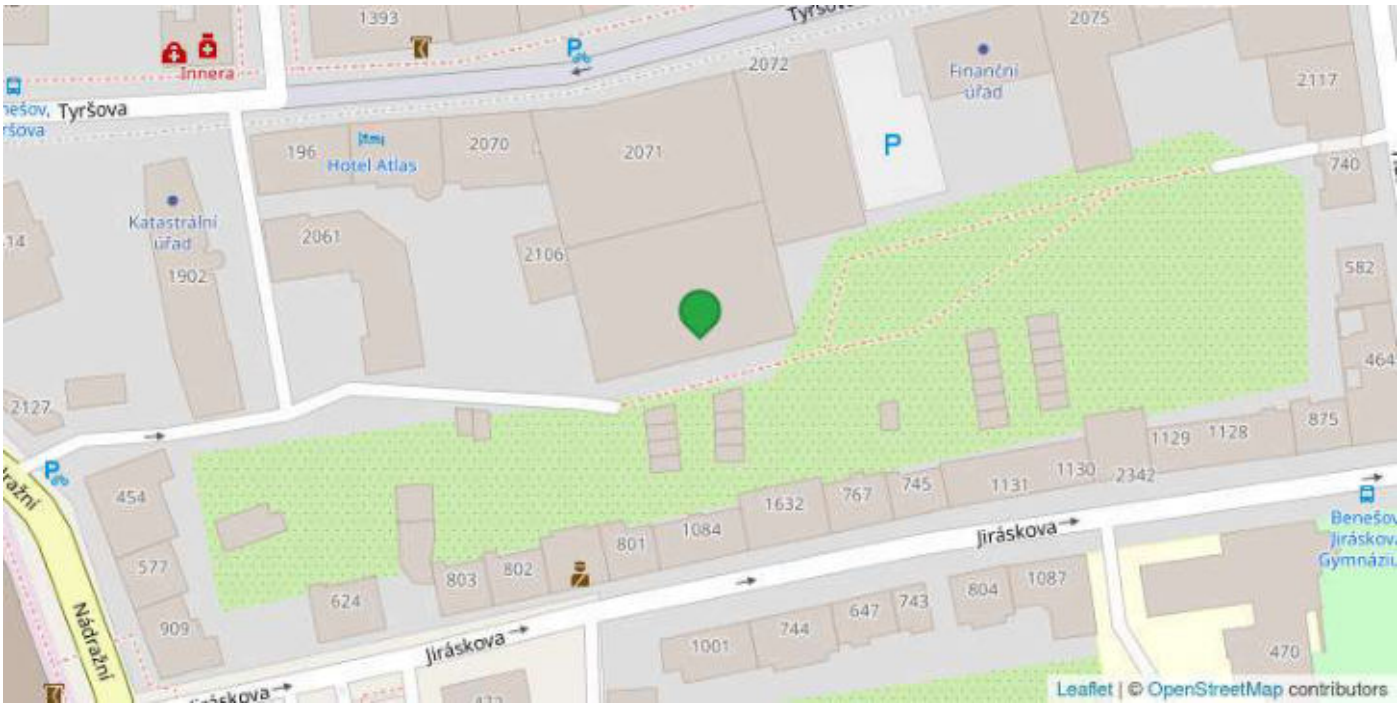
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

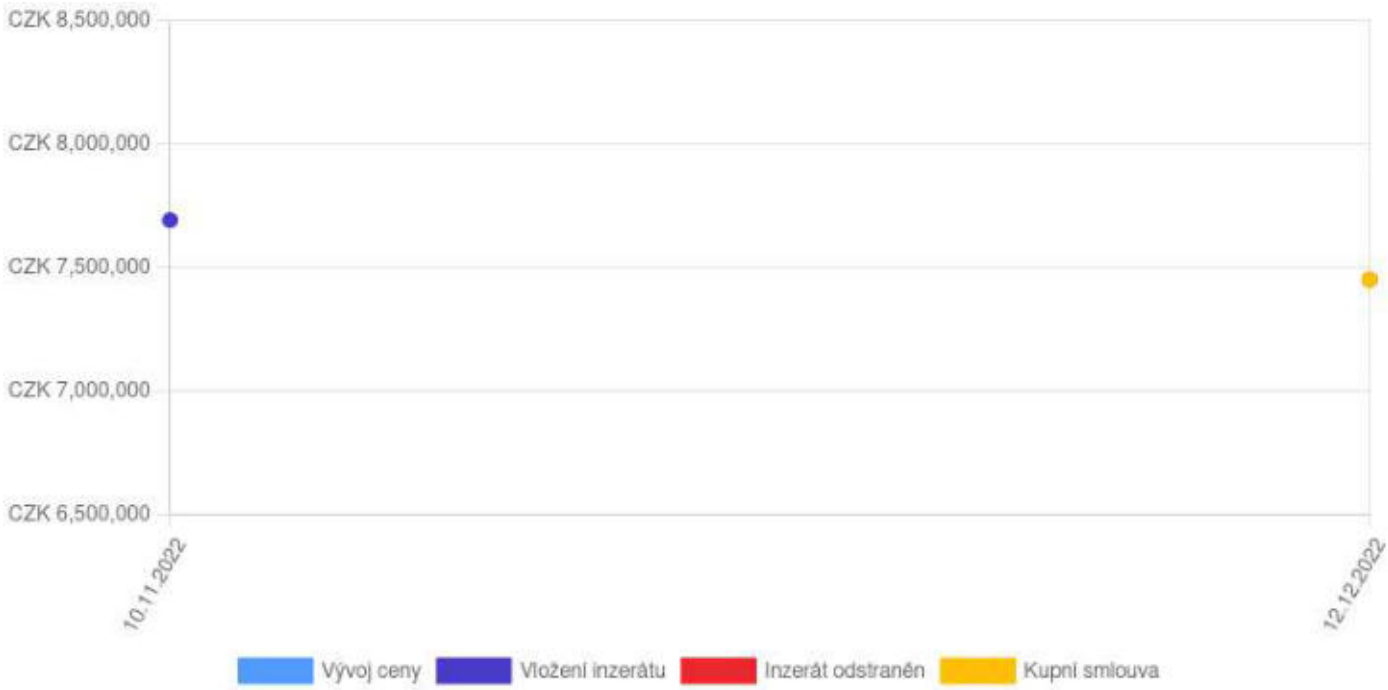
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

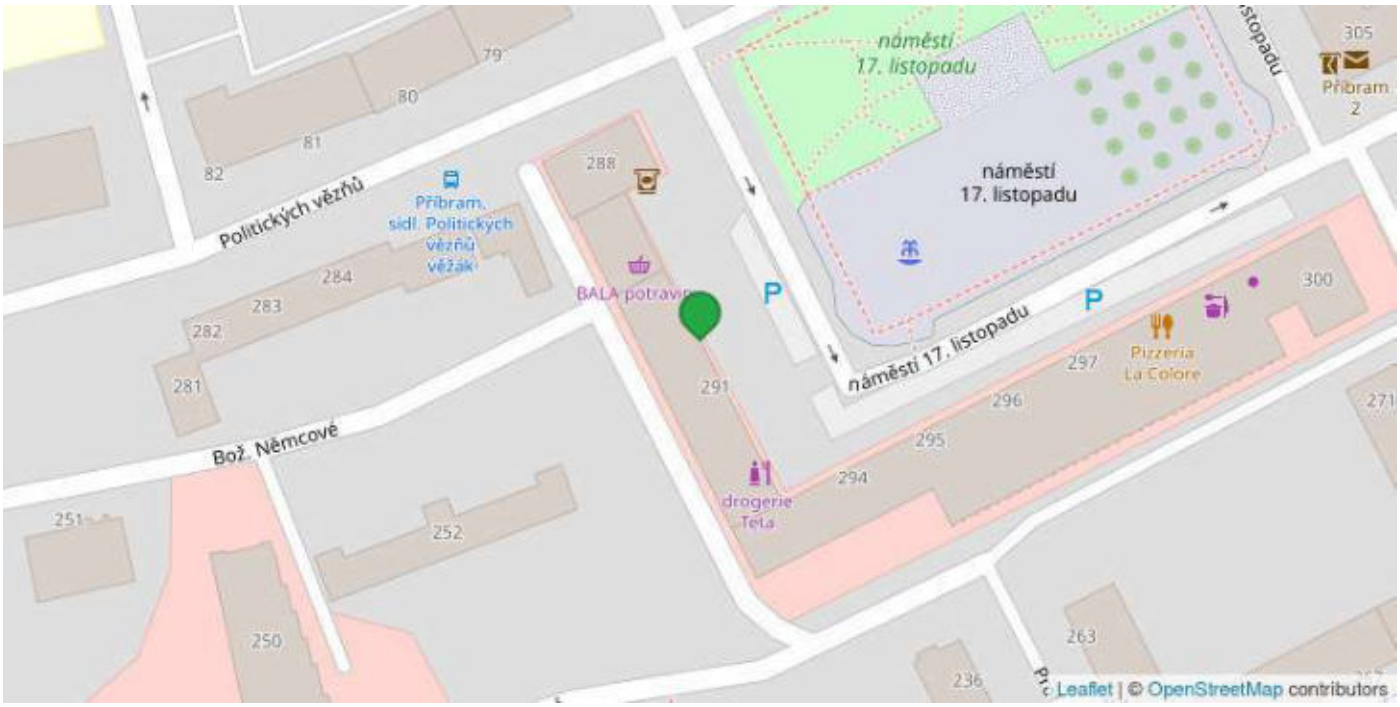
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

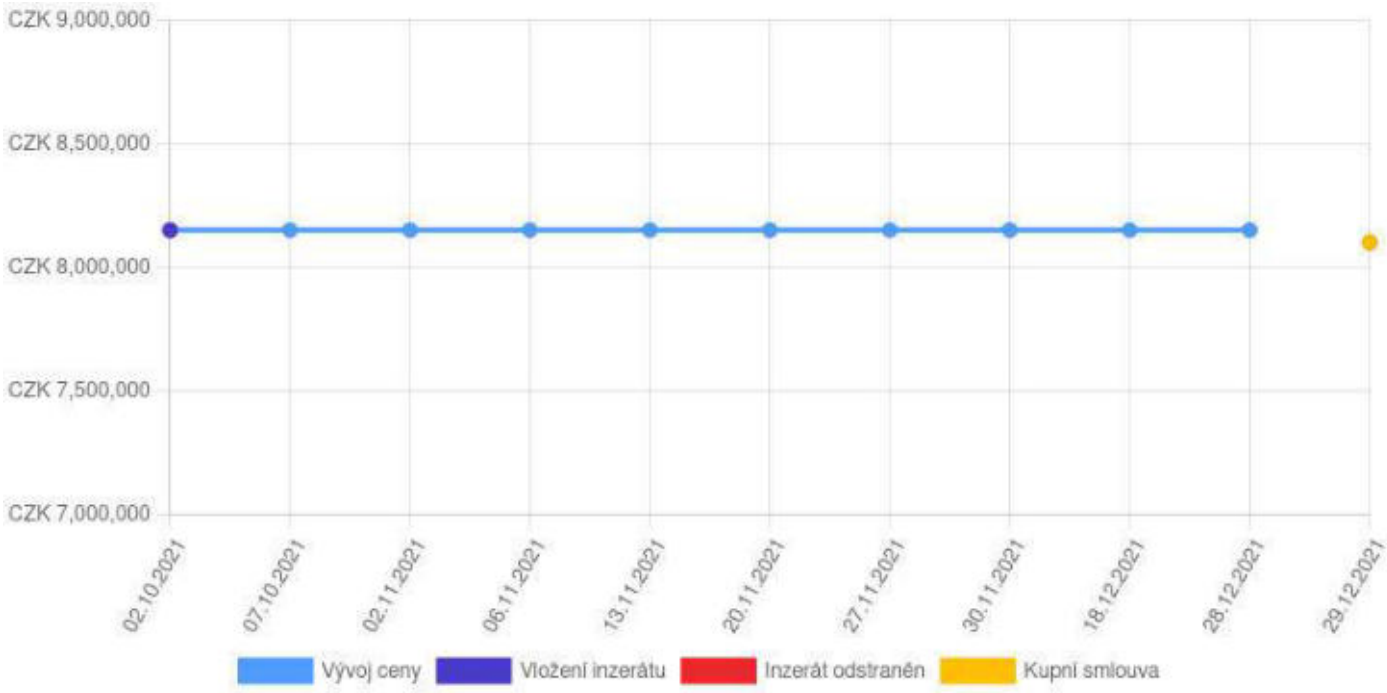
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

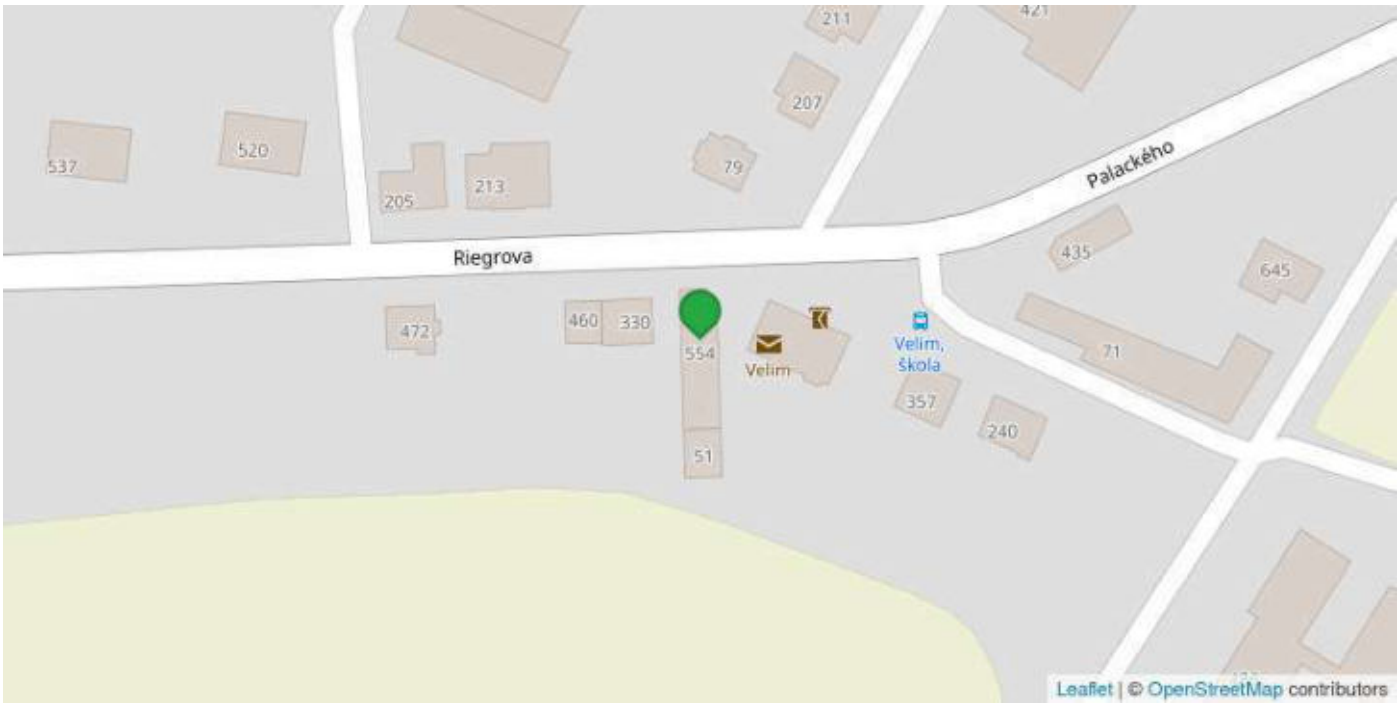
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7677/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7678/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1090 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitostí
2391/1090	jiný nebytový prostor		obč.z.	1586/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

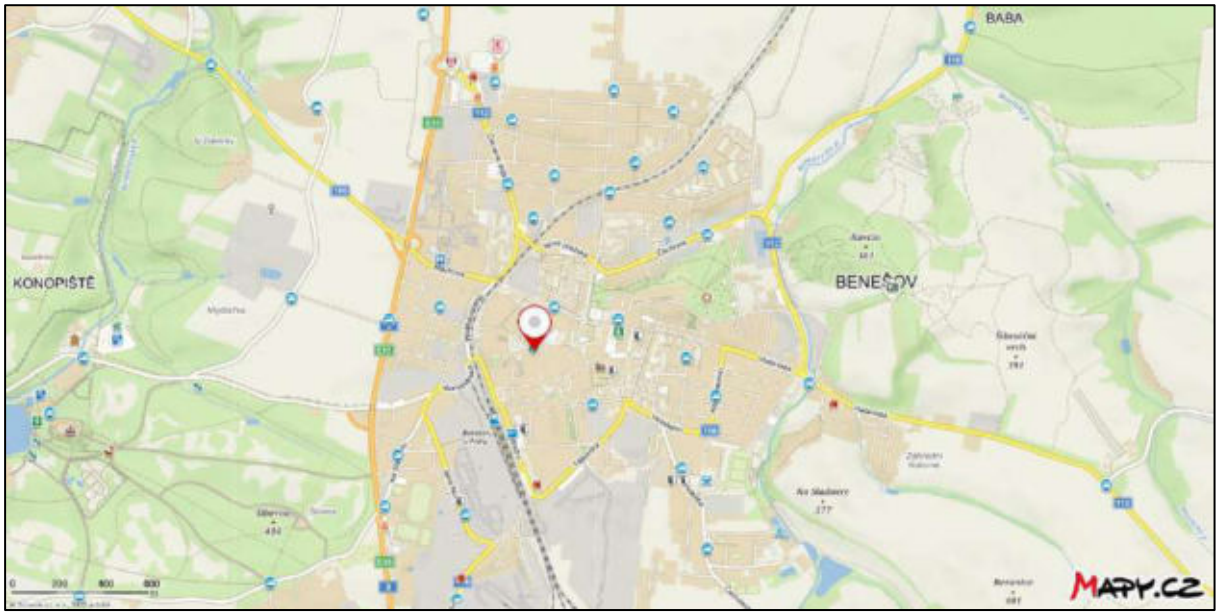
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1090 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1586/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1090. Jedná se o obchodní prostory (kavárna). Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 158,6 m^2. K vlastnictví jednotky náleží právo výlučného užívání terasy o výměře 73,4 m^2. Tato terasa bude pro účely ocenění započítána do výměry jednotky pomocí koeficientu 0,5. Celková započitatelná plocha pro účely ocenění tedy činí 195,3 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

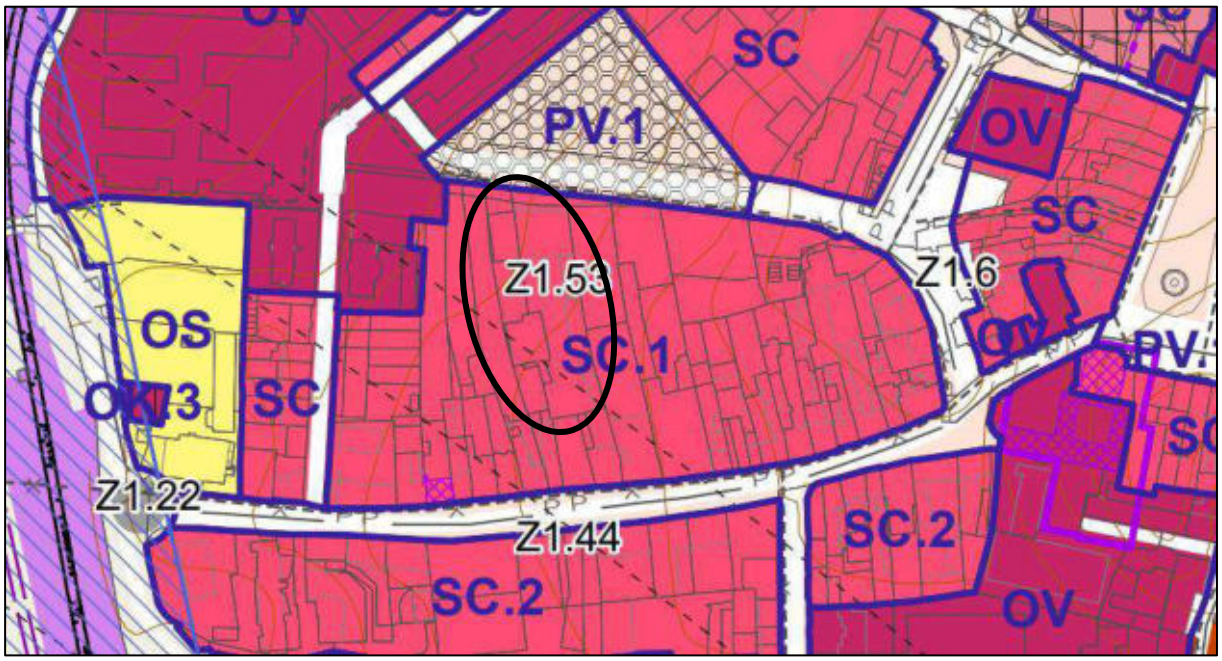
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

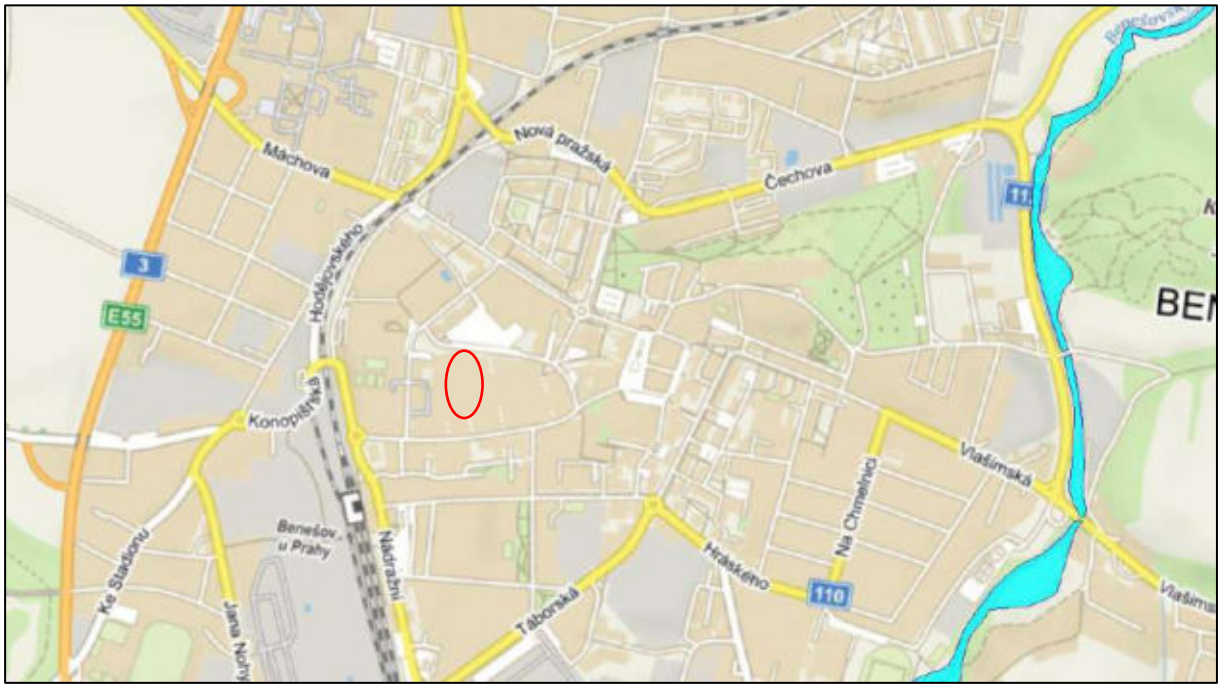
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

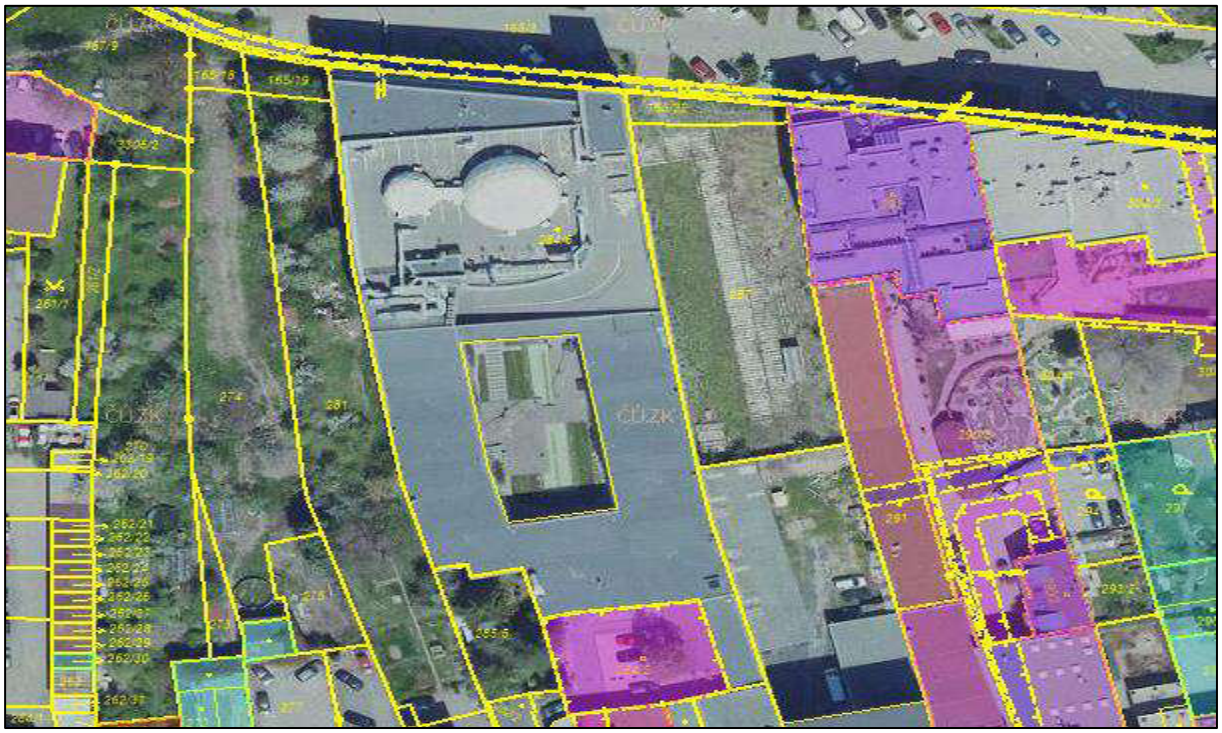


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 195,3 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,92	1,15	1,15	1,15	1,00	*1,40*	71 020
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	0,98	1,20	1,15	1,15	1,00	*1,55*	74 521
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,01	1,15	1,10	1,15	1,00	*1,68*	76 542
Střední hodnota														74 028
Minimum														71 020
Maximum														76 542
Směrodatná odchylka														2 281
Průměr - směrodatná odchylka														71 747
Průměr + směrodatná odchylka														76 309
Variační koeficient														3,08%
Výměra oceňovaného objektu													m²	195,30
Celková hodnota													Kč	14 457 670
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**14 500 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako restaurace/kavárna v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 14 500 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	**Odhadovaná obvyklá cena**
Nebytová jednotka č. 2391/1090	14 500 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky č.p./č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1090	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1586/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

14 500 000 Kč

Cena slovy: čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1090	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1586/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1090

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1090

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1090

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1090

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 08:37:21

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

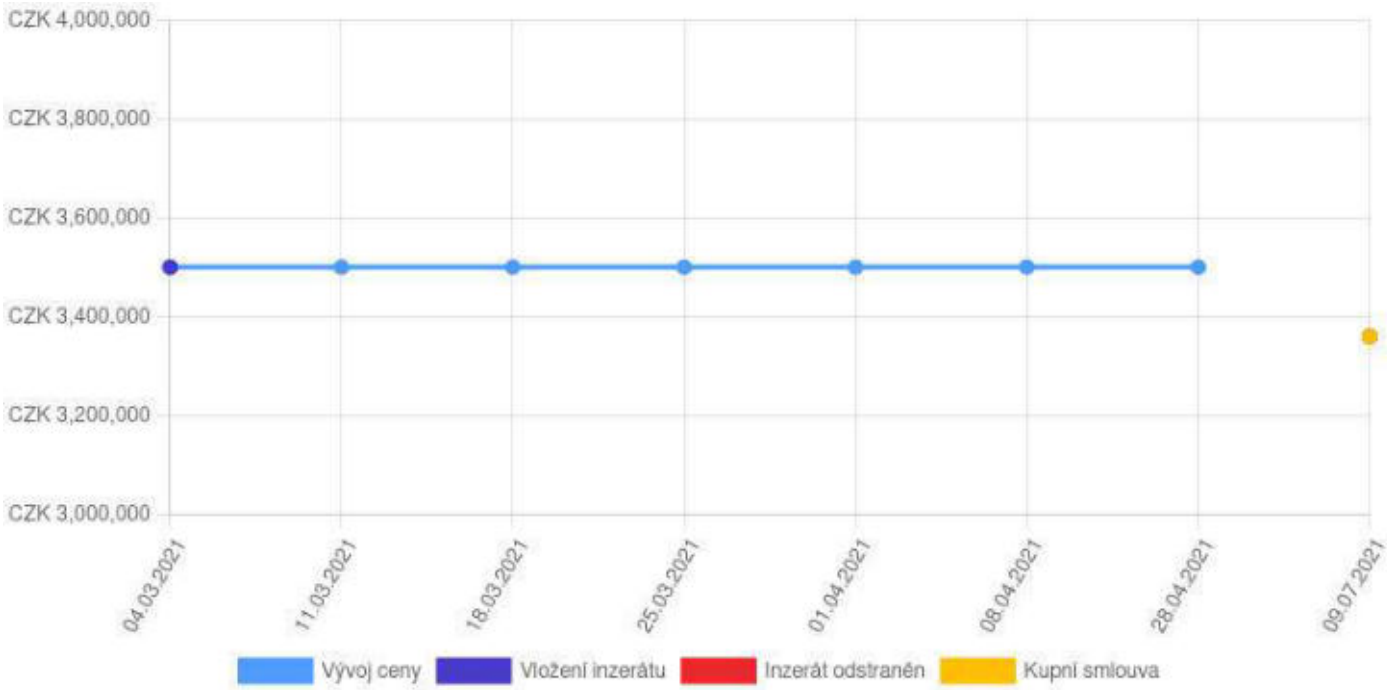
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

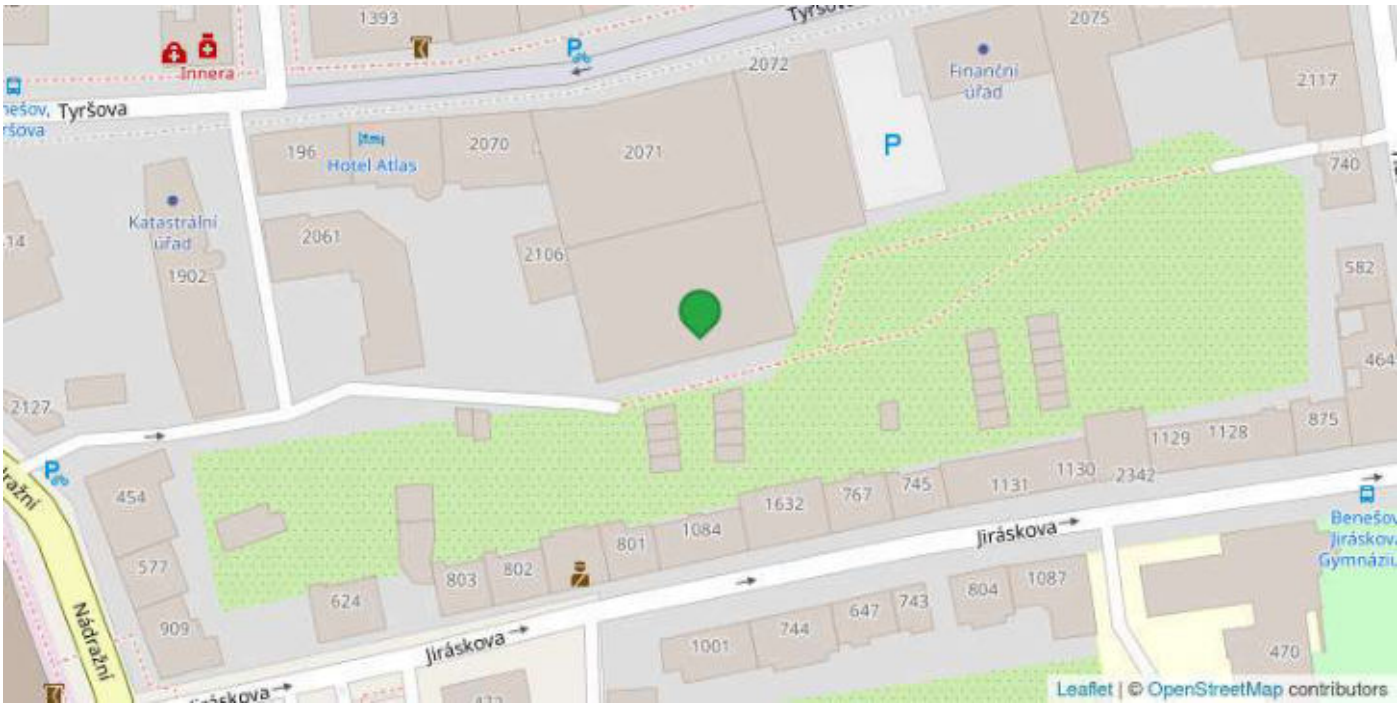
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

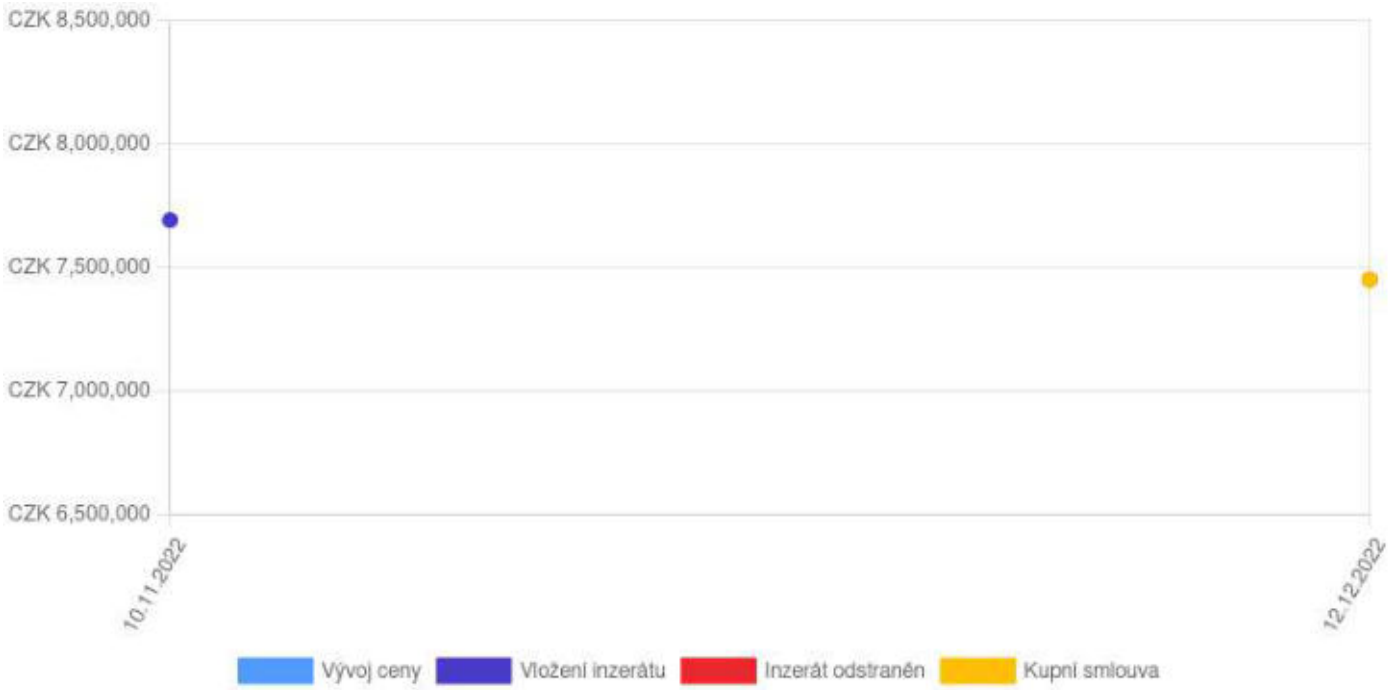
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

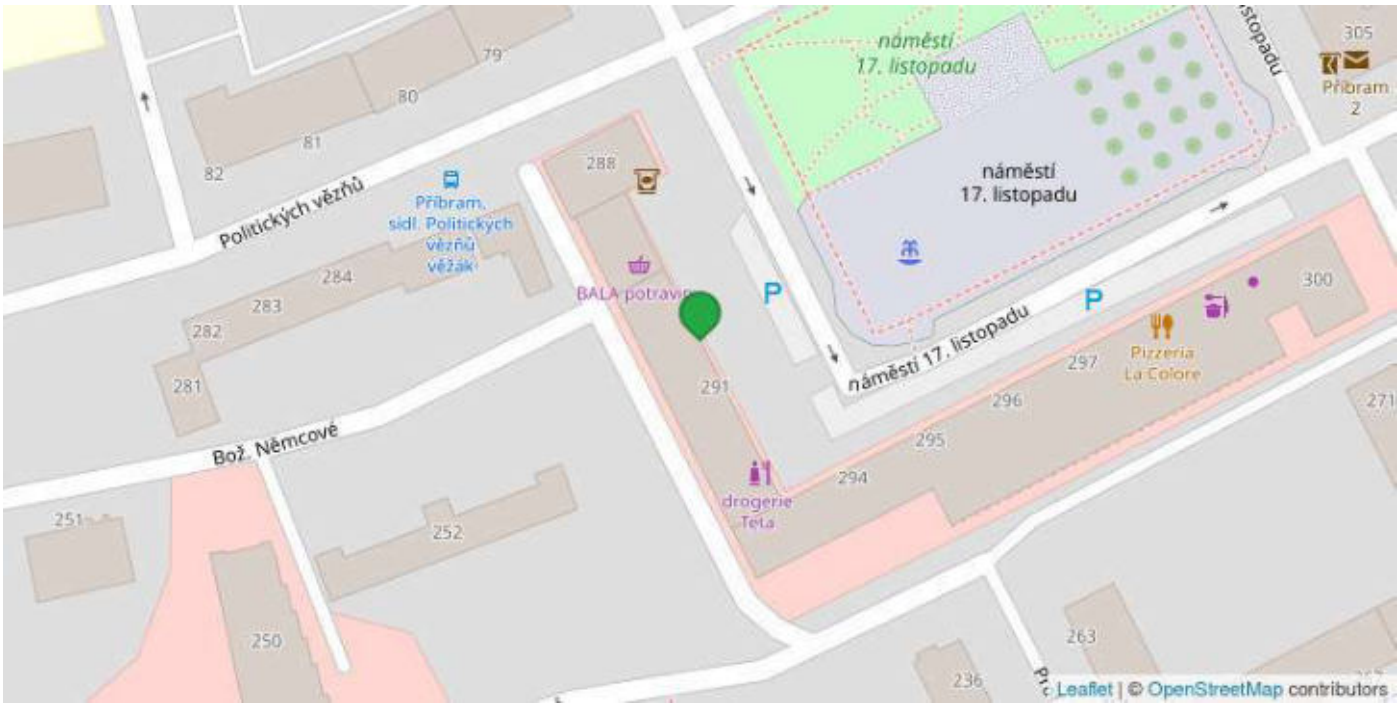
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

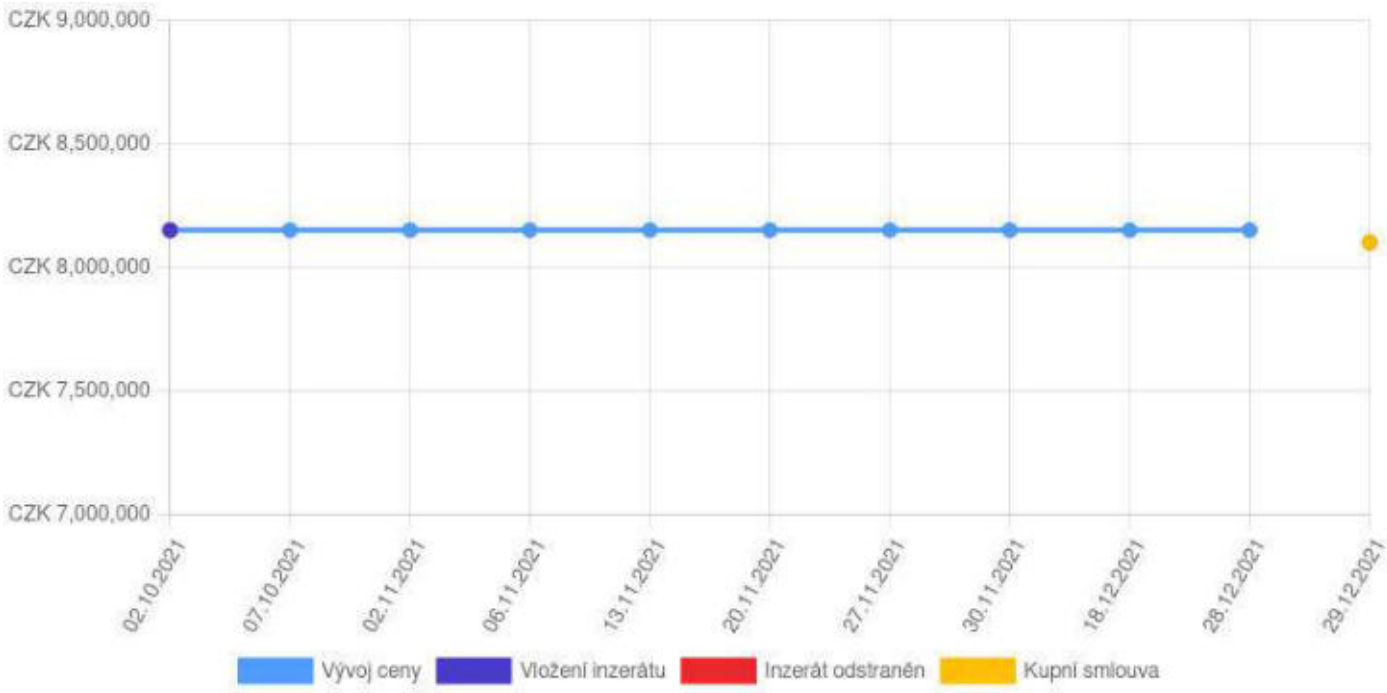
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

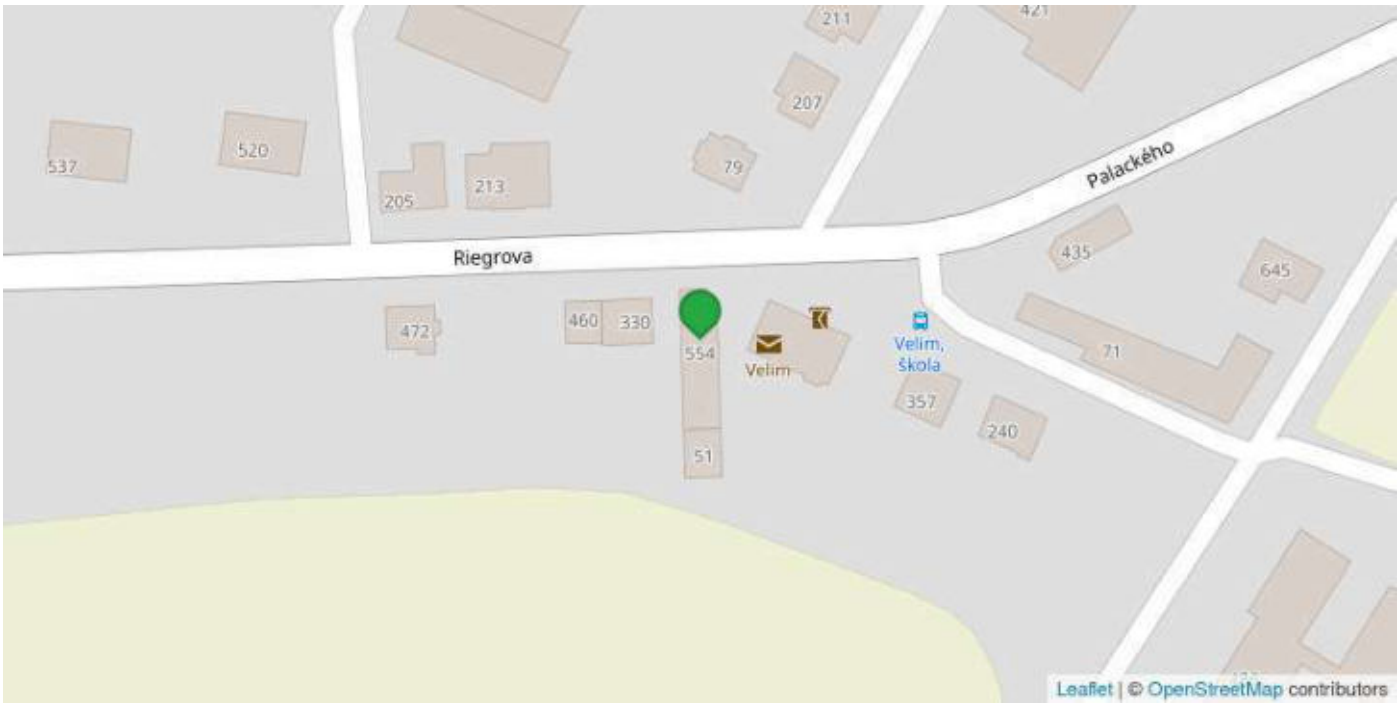
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7678/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7679/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1100 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 08:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov

Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1100	jiný nebytový prostor		obč.z.	1505/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

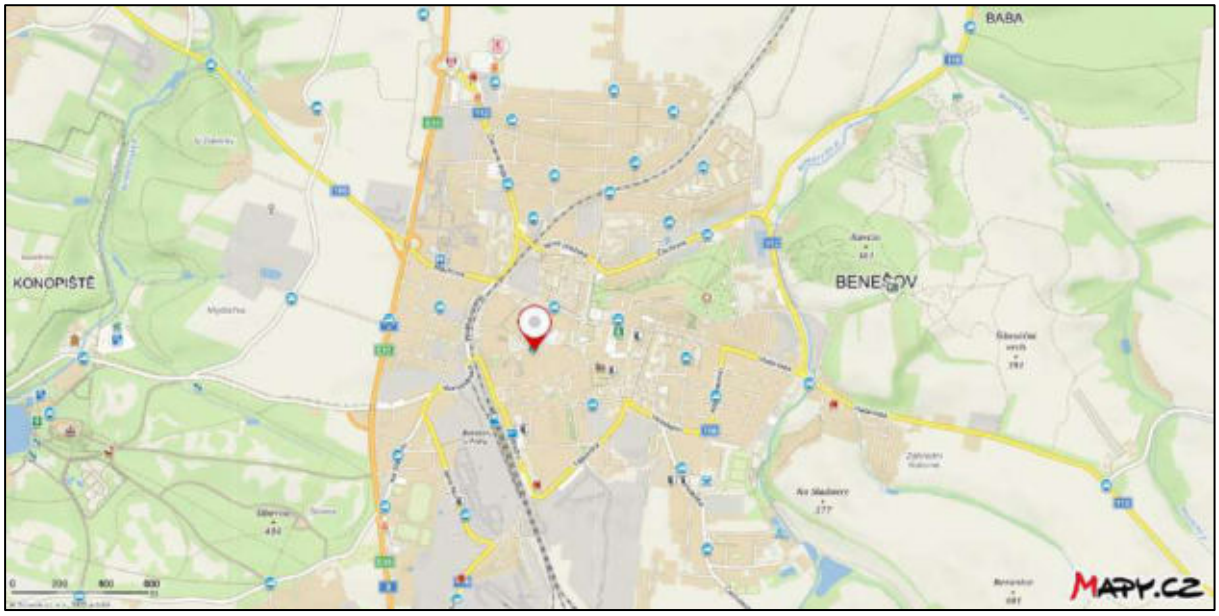
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1100 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 1505/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1100. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 150,5 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

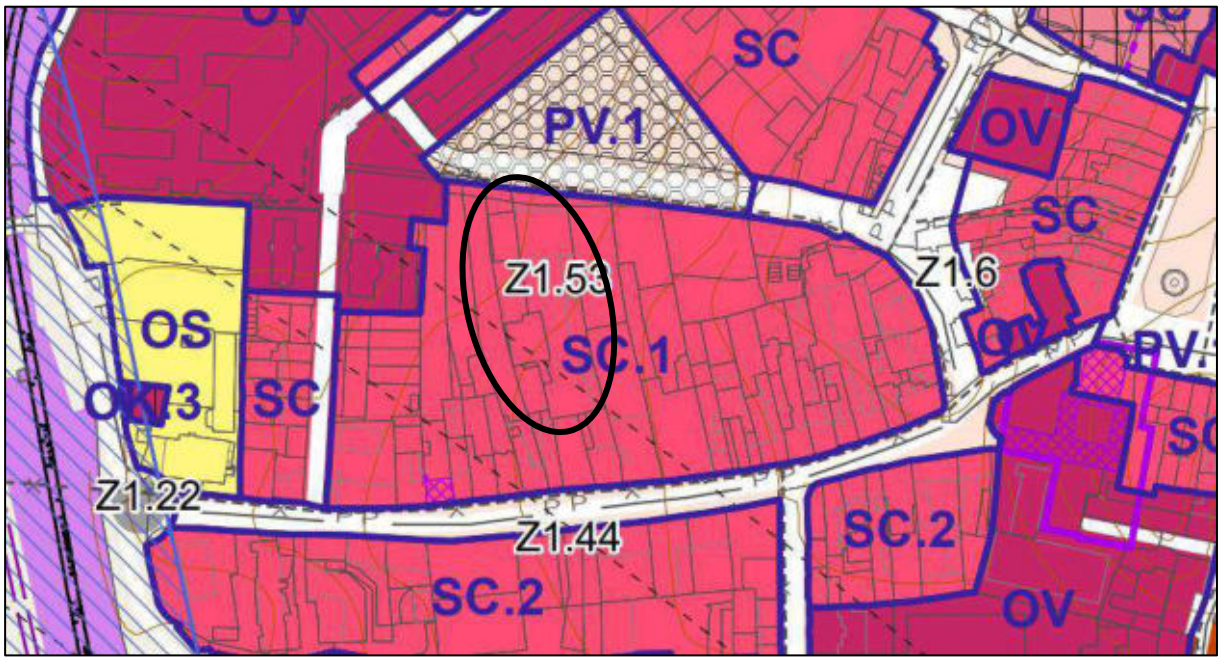
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

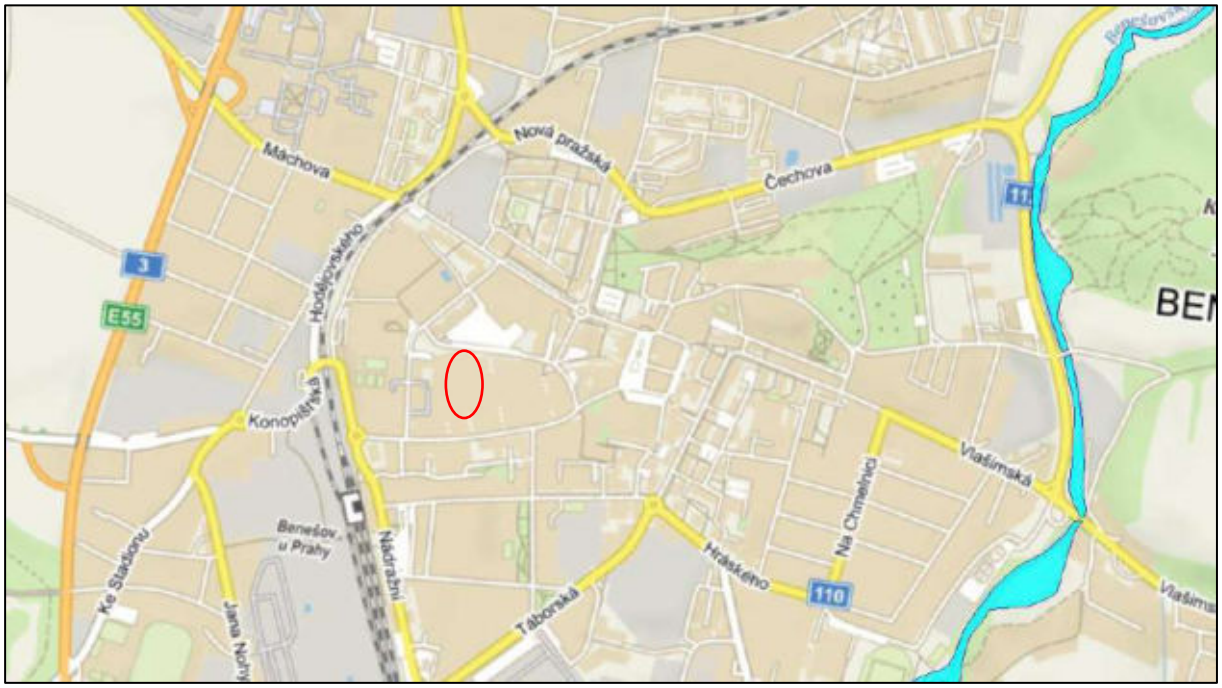
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

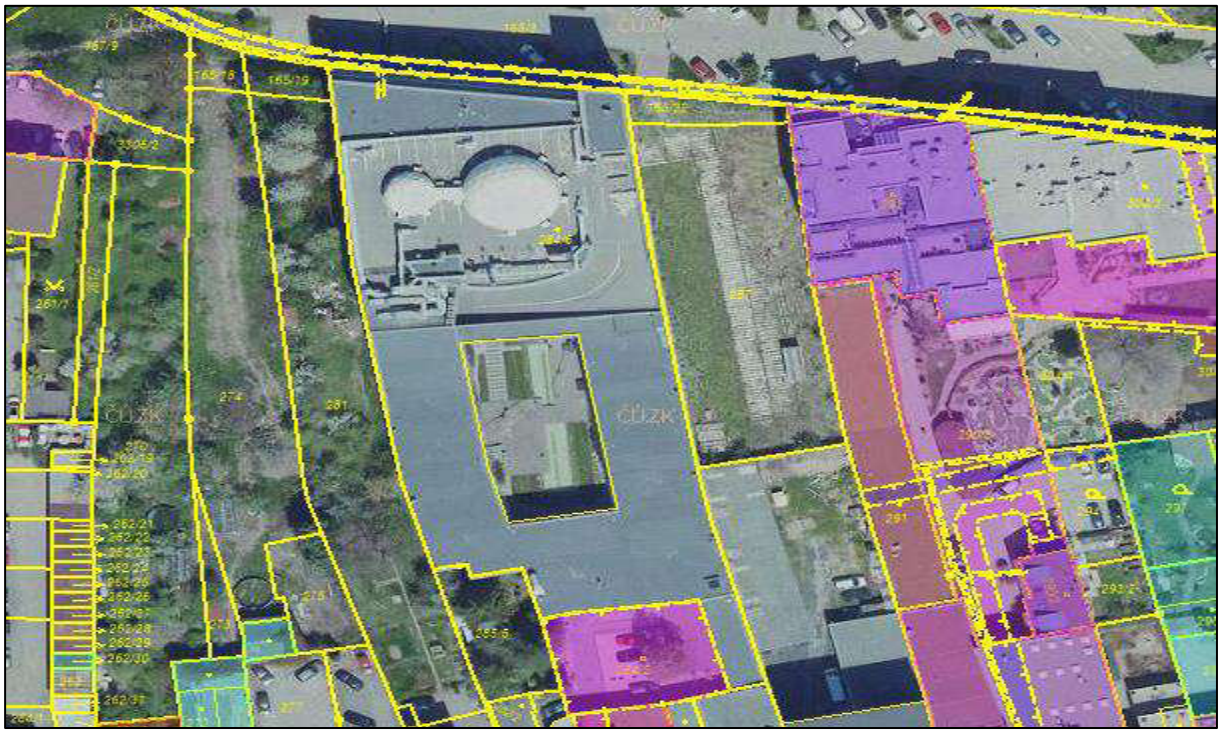


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 150,5 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	0,97	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,68*	85 224
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,00	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,80*	86 541
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,02	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,93*	87 932
Střední hodnota														86 566
Minimum														85 224
Maximum														87 932
Směrodatná odchylka														1 106
Průměr - směrodatná odchylka														85 460
Průměr + směrodatná odchylka														87 672
Variační koeficient														1,28%
Výměra oceňovaného objektu													m²	150,50
Celková hodnota													Kč	13 028 180
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**13 000 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 13 000 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	**Odhadovaná obvyklá cena**
Nebytová jednotka č. 2391/1100	13 000 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 08:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1100	jiný nebytový prostor		obč.z.	1505/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

13 000 000 Kč

Cena slovy: třináctmilionů Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1100	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**1505/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1100

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1100

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1100

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1100

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 08:55:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 09:07:17

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

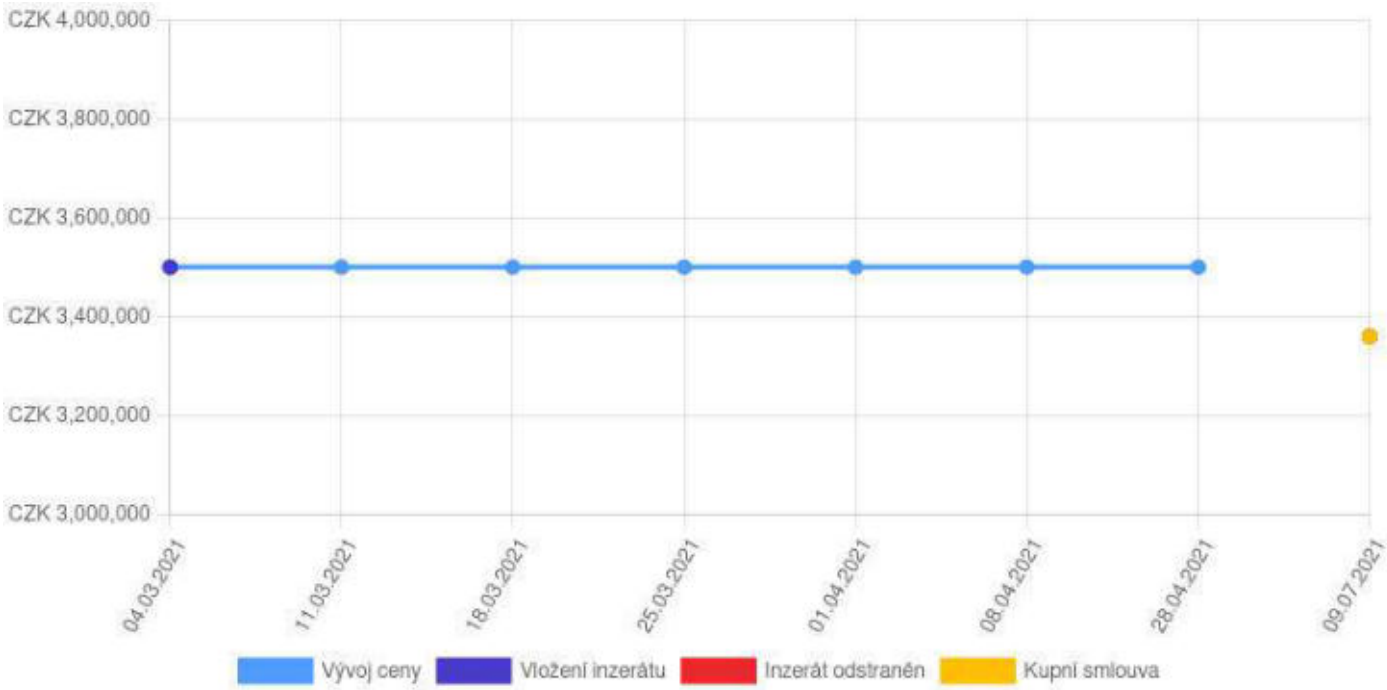
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

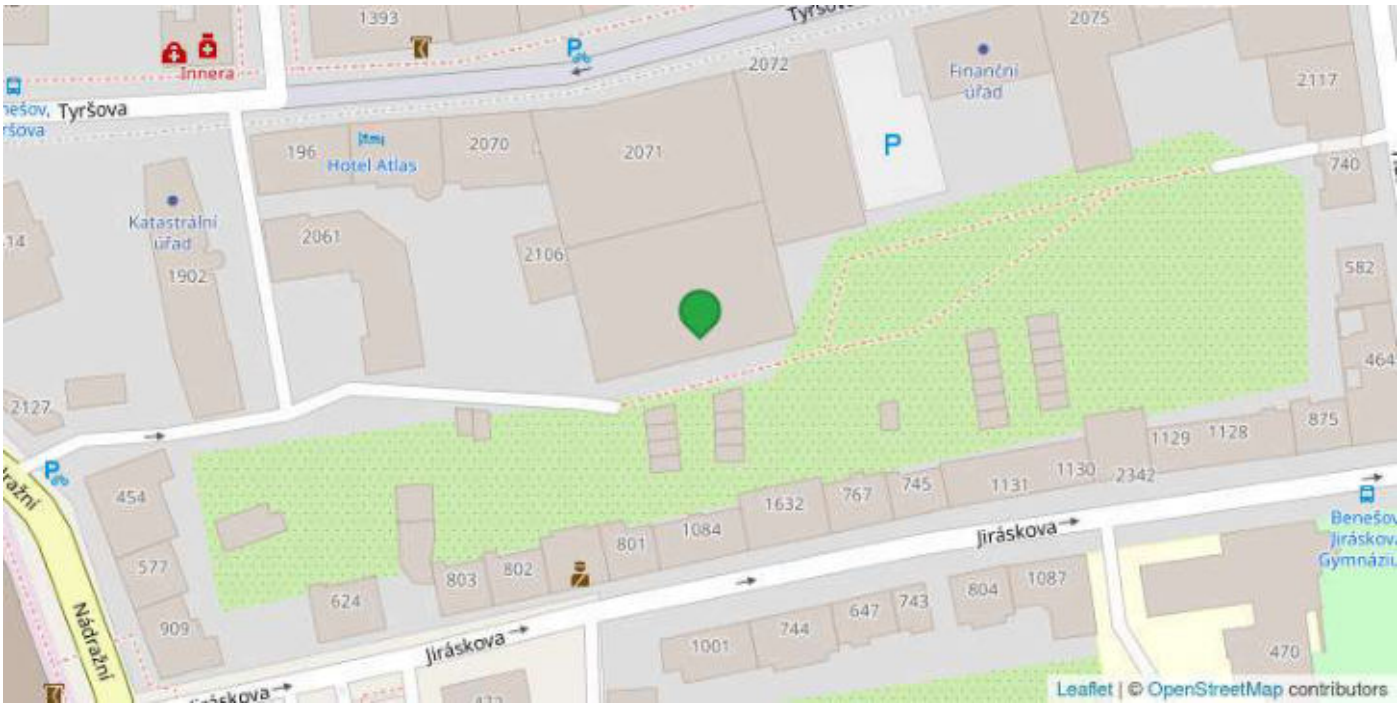
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

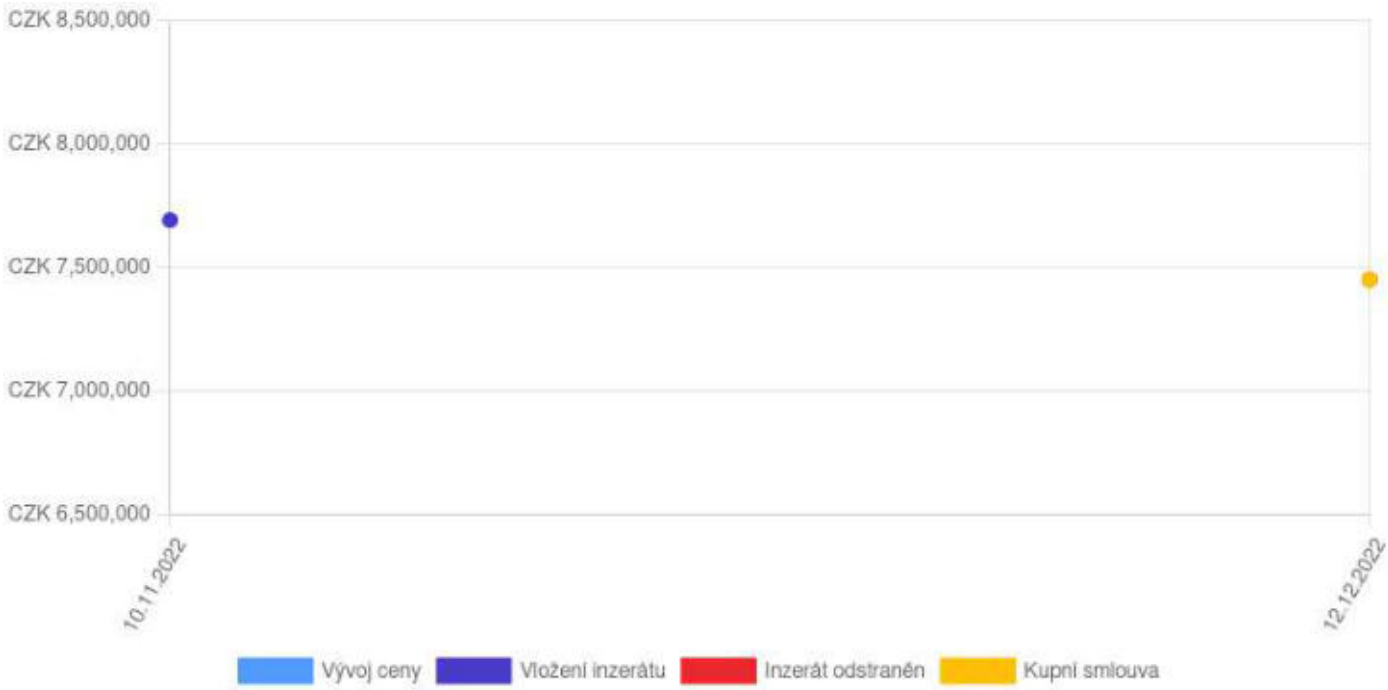
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

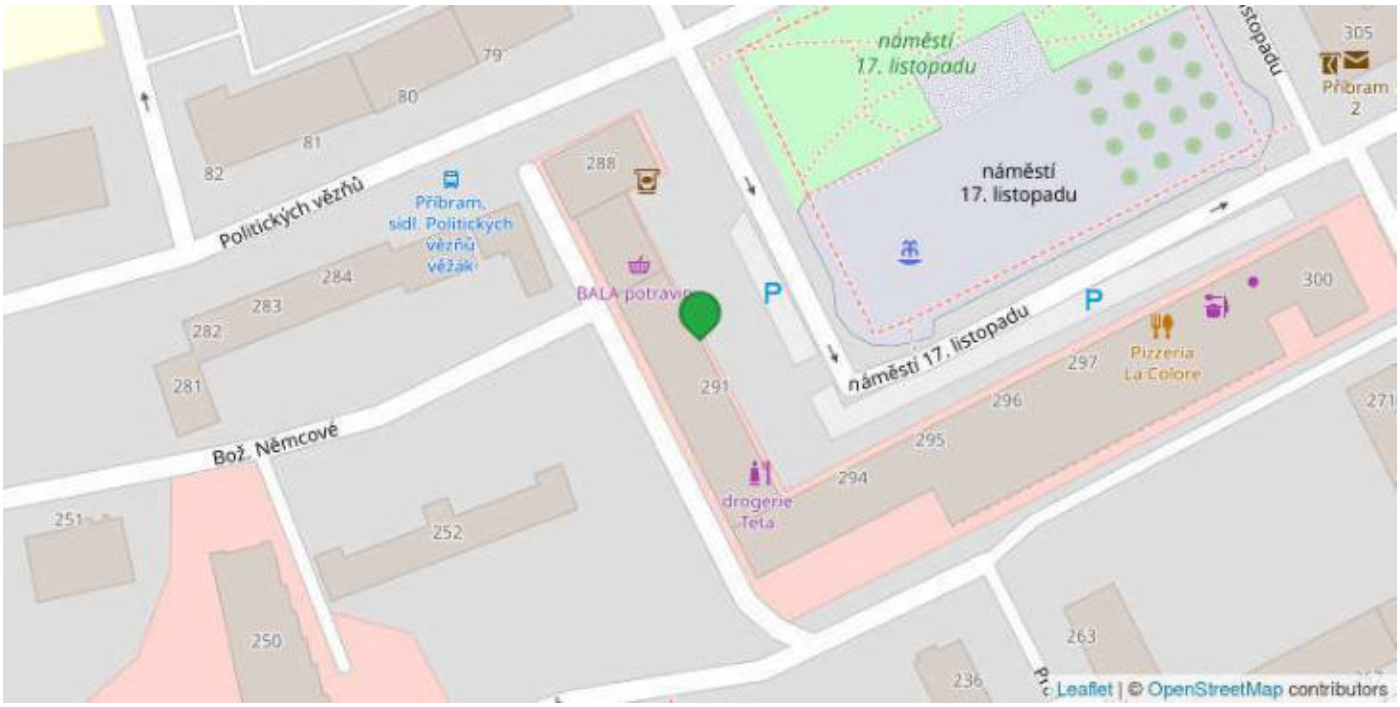
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

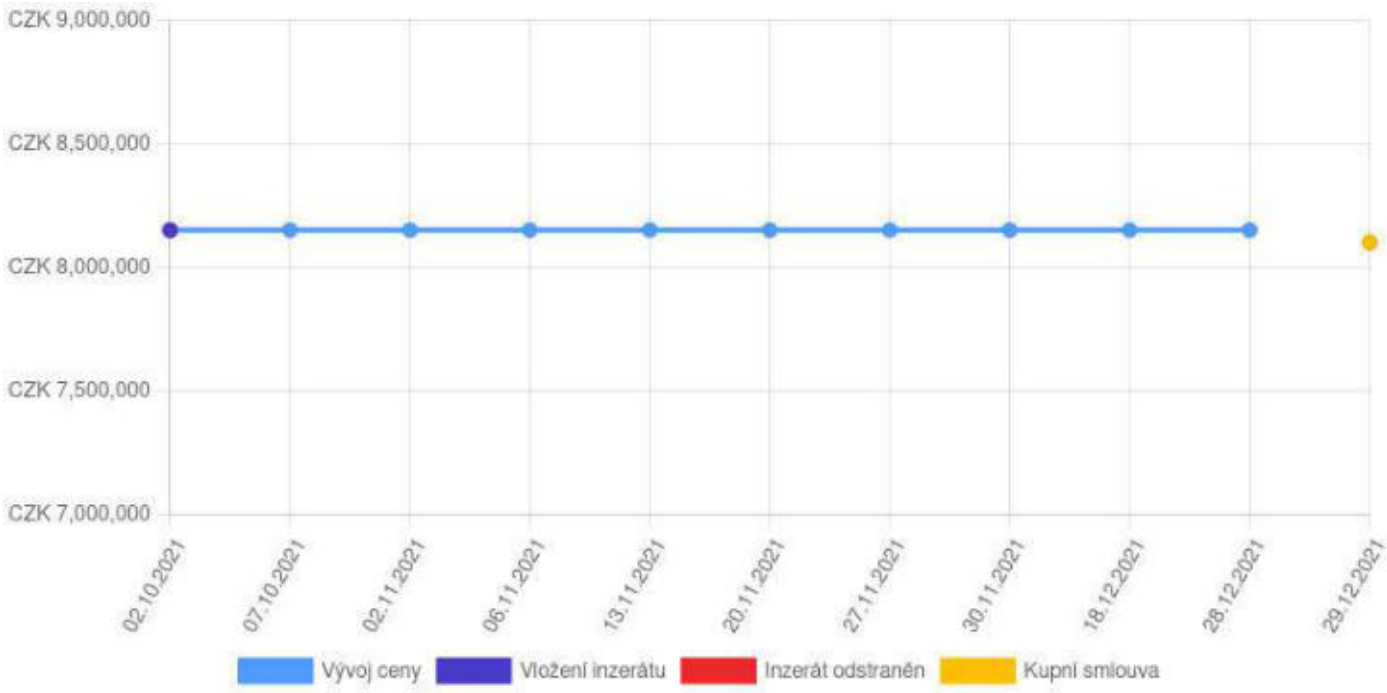
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

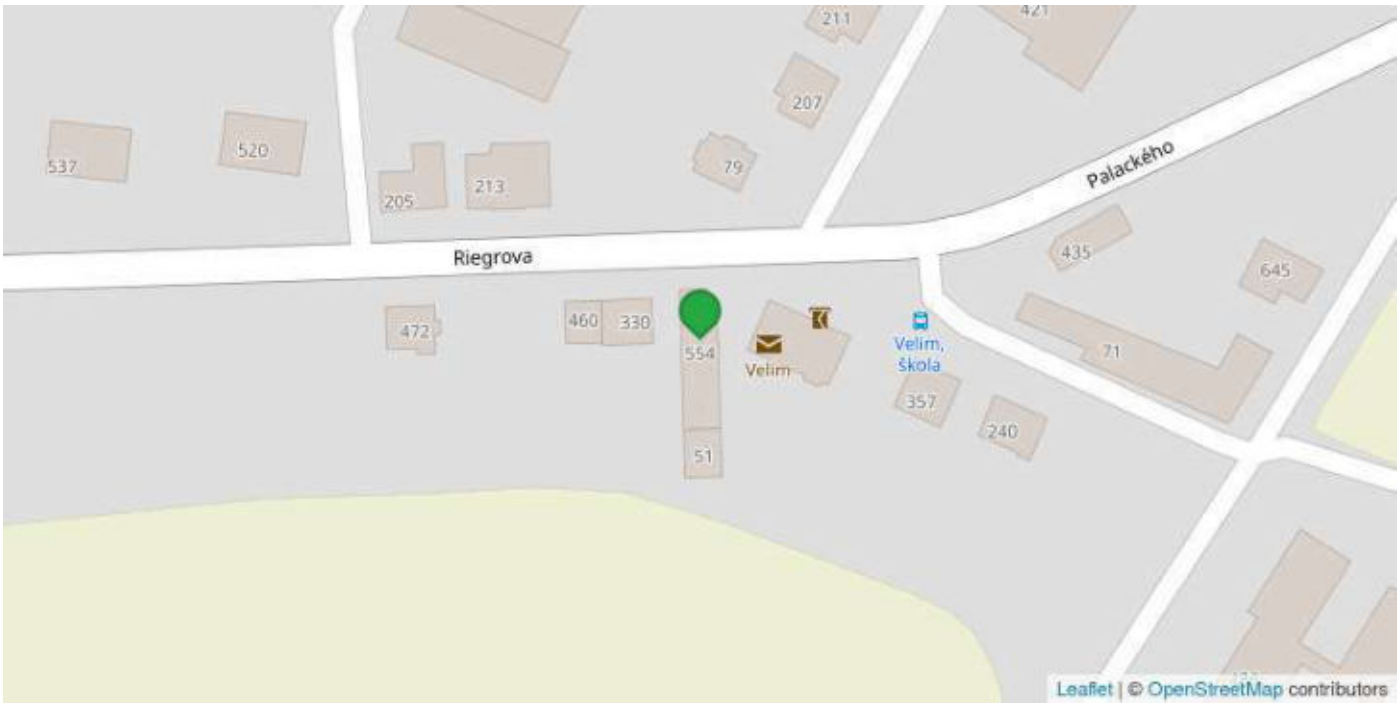
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7679/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7680/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1110 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	27421643	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1110	jiný nebytový prostor		obč.z.	772/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součástí je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

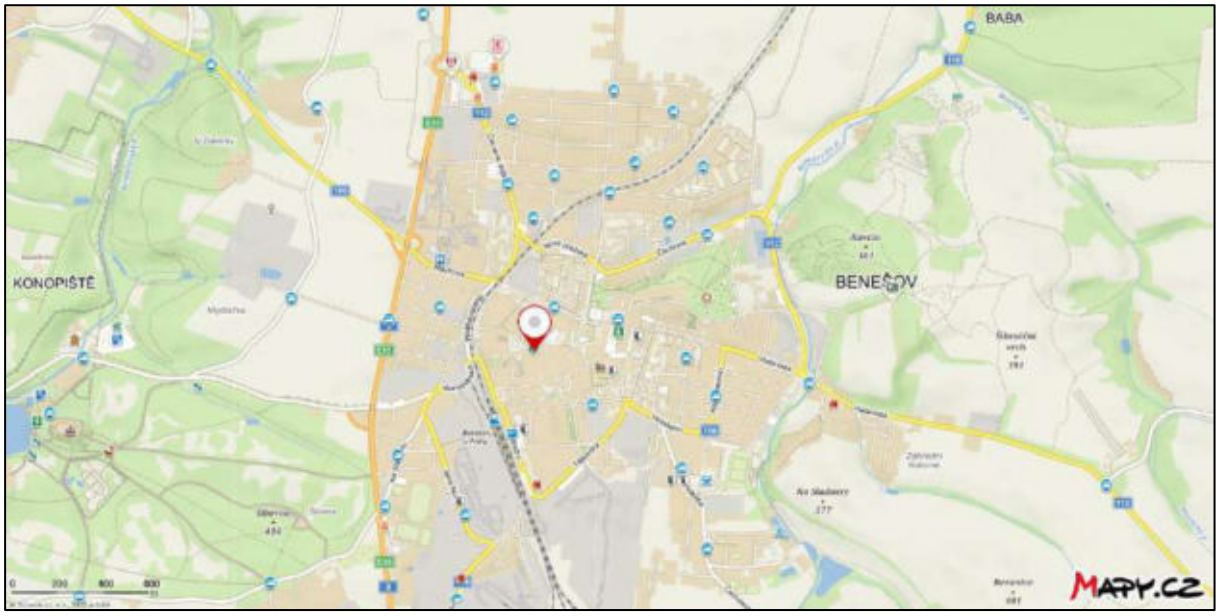
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1110 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 772/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1110. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 77,2 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

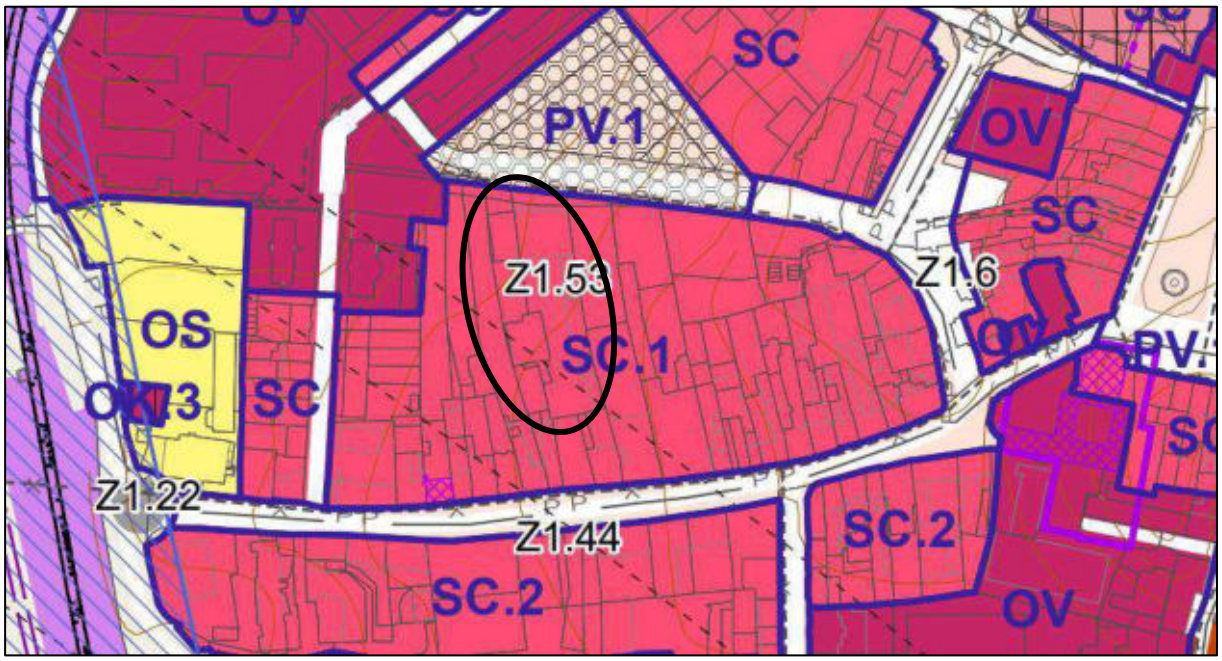
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

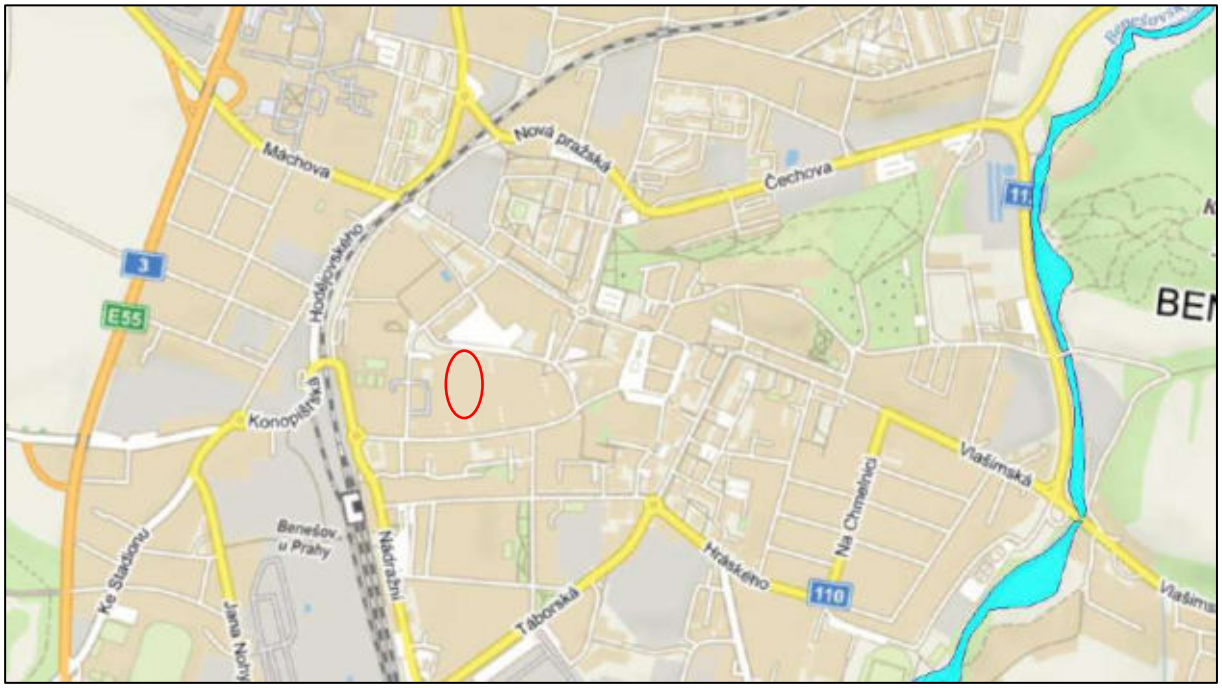
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

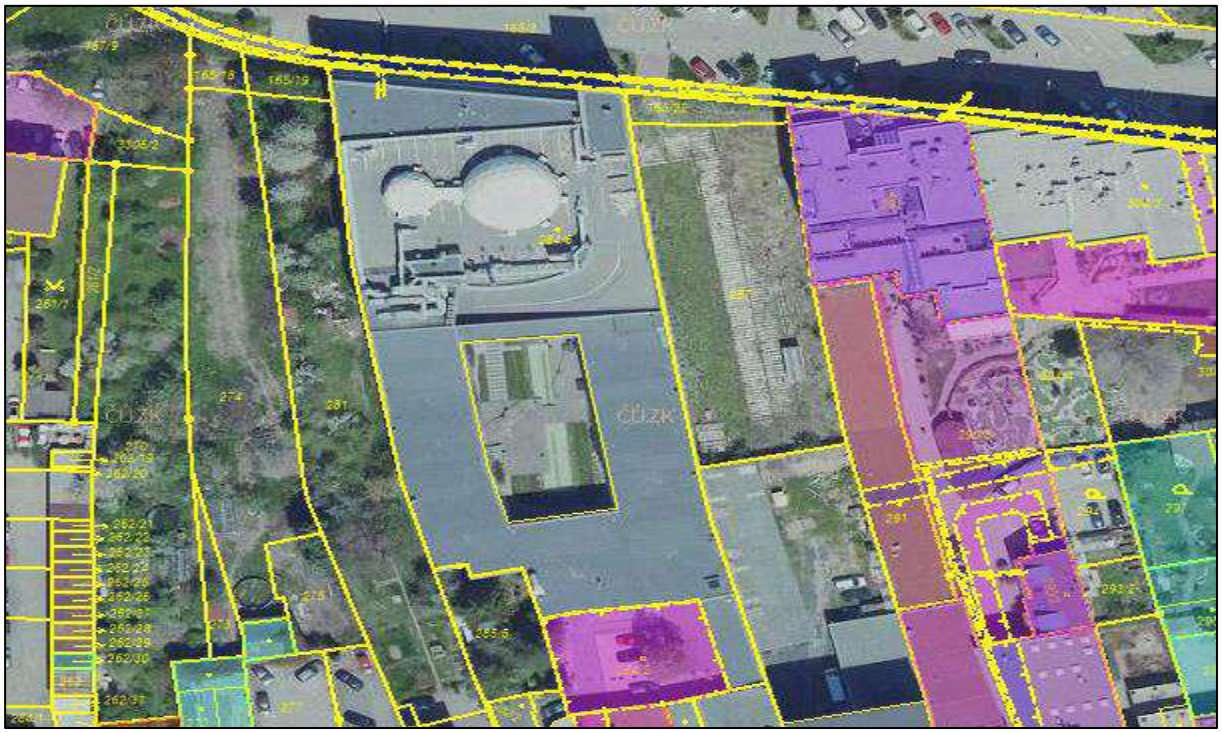


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 77,2 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	1,00	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,73*	87 760
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,04	1,25	1,15	1,25	1,00	*1,86*	89 425
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,05	1,20	1,10	1,25	1,00	*1,99*	90 666
Střední hodnota														89 284
Minimum														87 760
Maximum														90 666
Směrodatná odchylka														1 191
Průměr - směrodatná odchylka														88 093
Průměr + směrodatná odchylka														90 475
Variační koeficient														1,33%
Výměra oceňovaného objektu													m²	77,20
Celková hodnota													Kč	6 892 720
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**6 900 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 6 900 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	Odhadovaná obvyklá cena
Nebytová jednotka č. 2391/1110	6 900 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 09:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1110	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**772/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

6 900 000 Kč

Cena slovy: šestmilionůdevětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 09:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1110	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**772/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1110

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1110

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1110

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1110

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 09:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 09:19:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

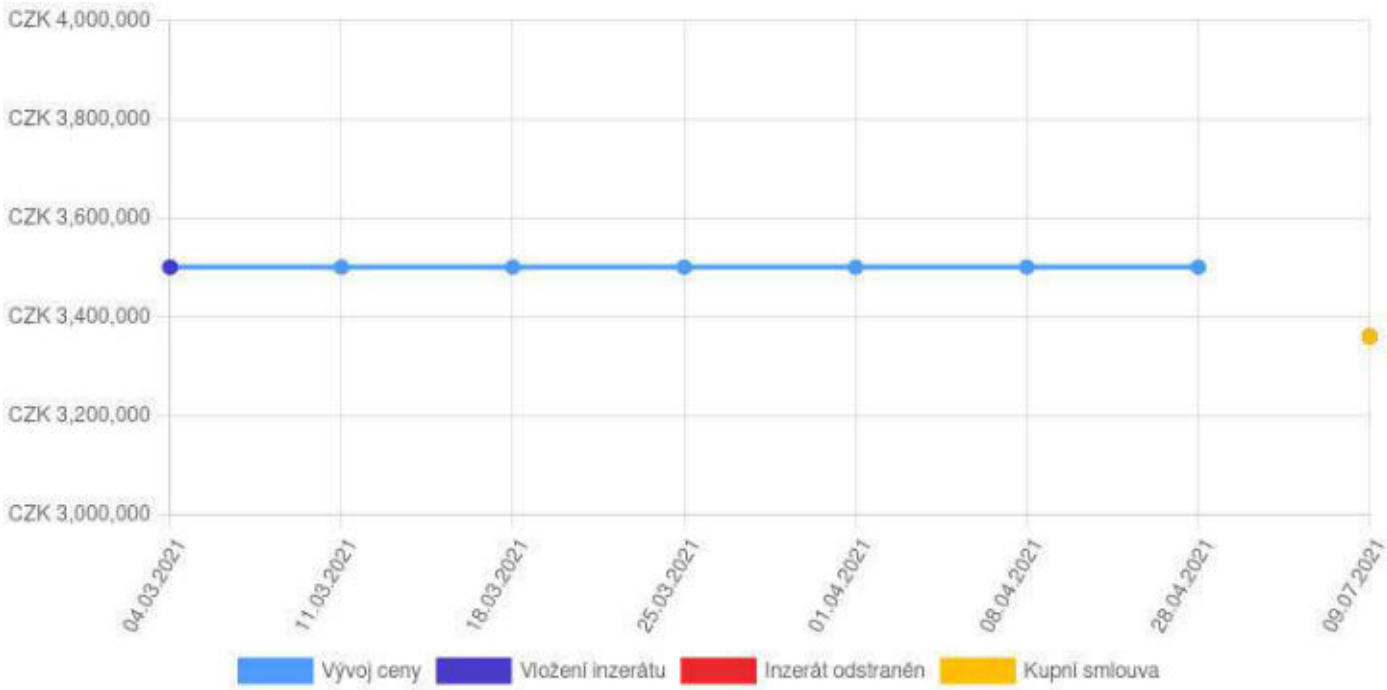
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

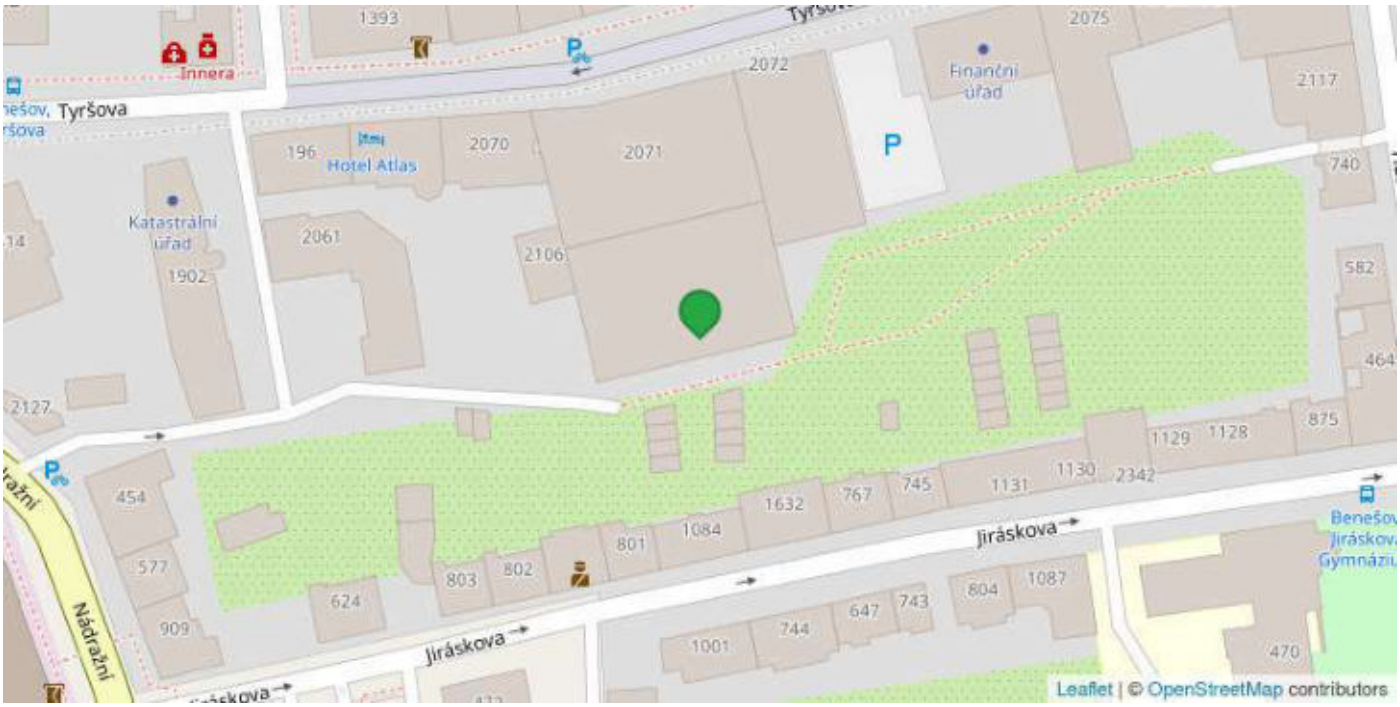
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

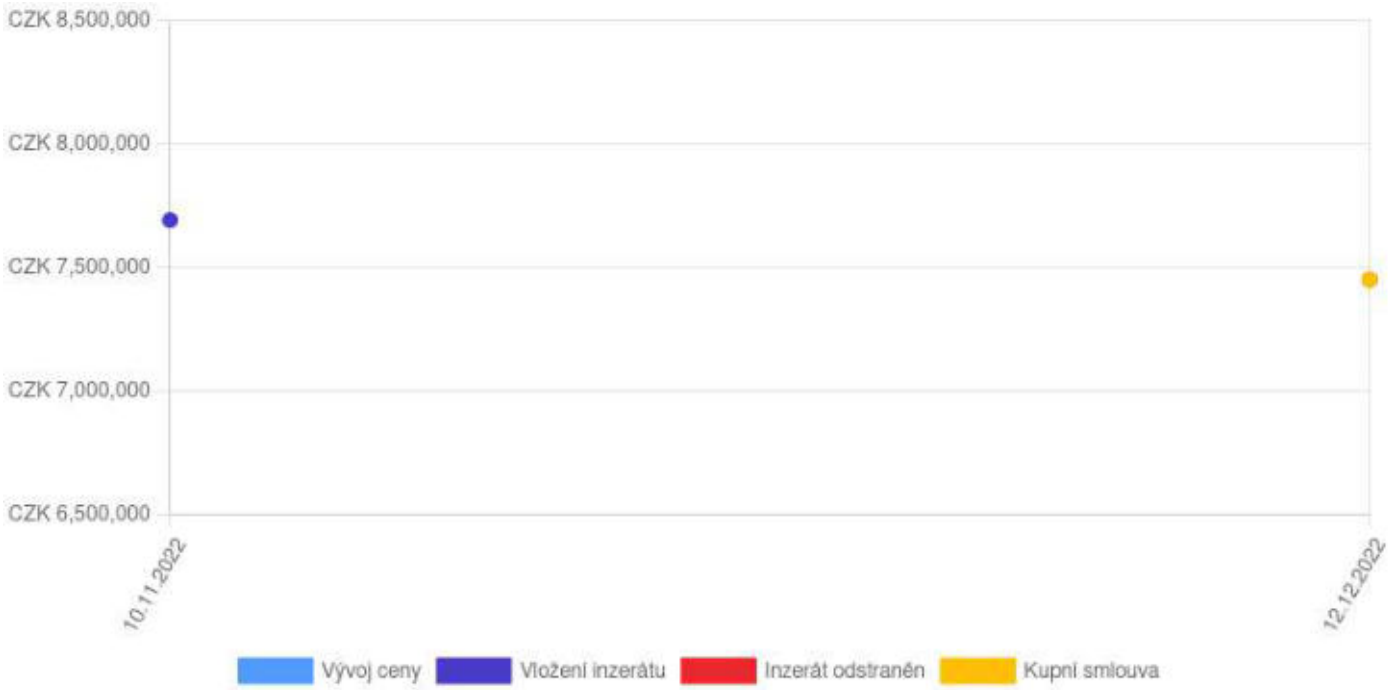
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

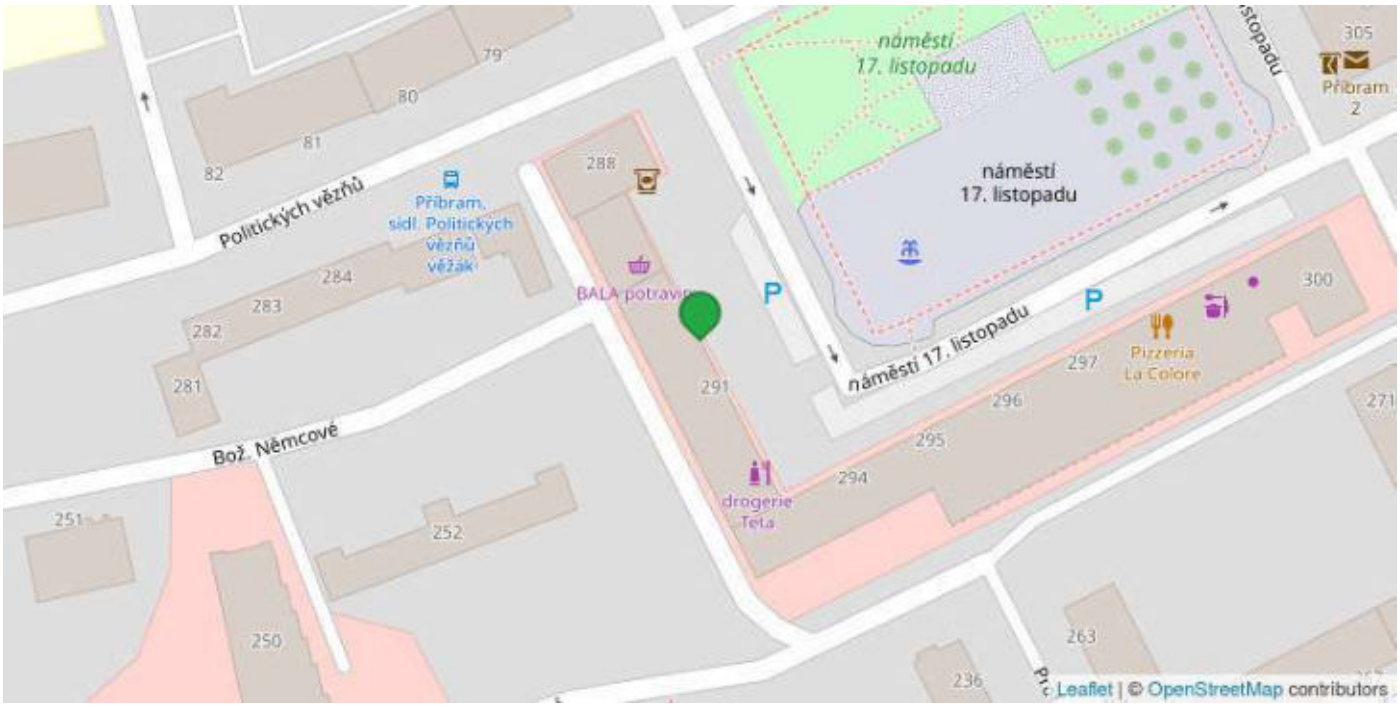
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

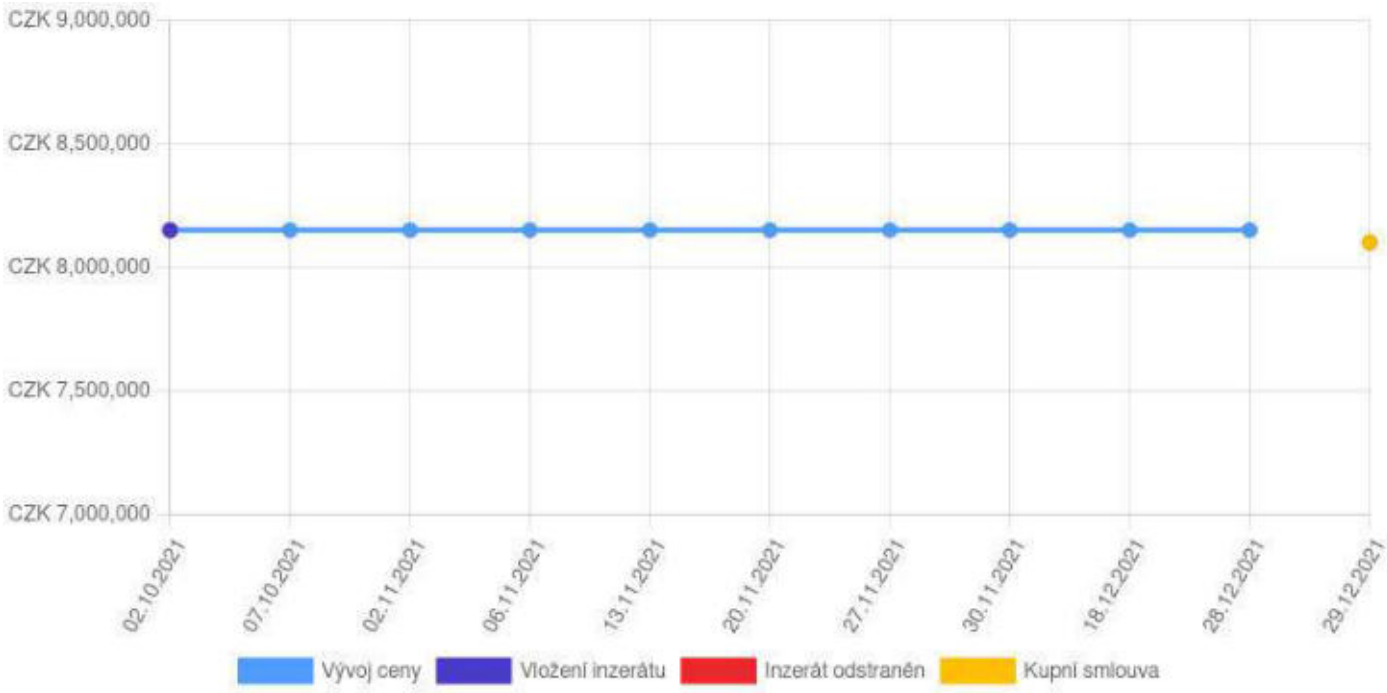
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

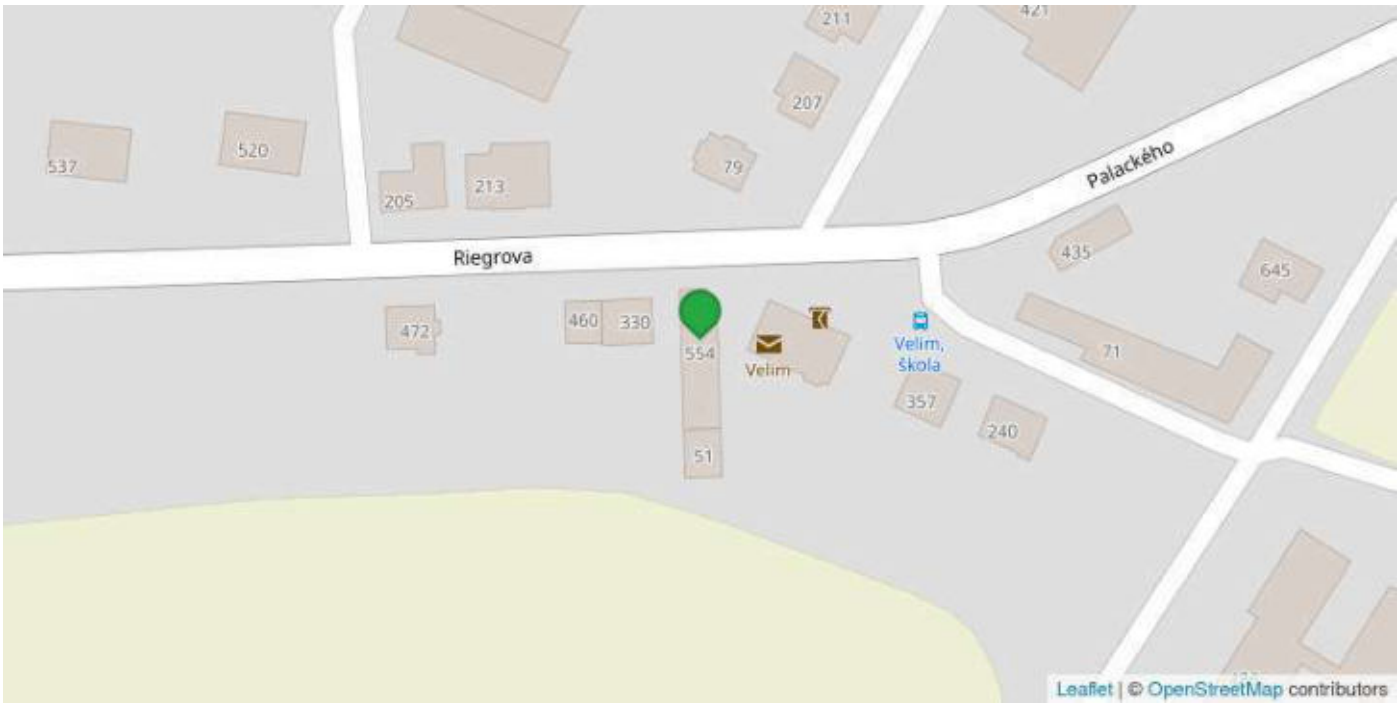
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7680/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

STATIKUM s.r.o. ZNALECKÁ KANCELÁŘ

Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7669/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1141 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5

1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6

2 VÝČET PODKLADŮ 8

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9

3 NÁLEZ 10

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 05:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1141	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**318/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součásti je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

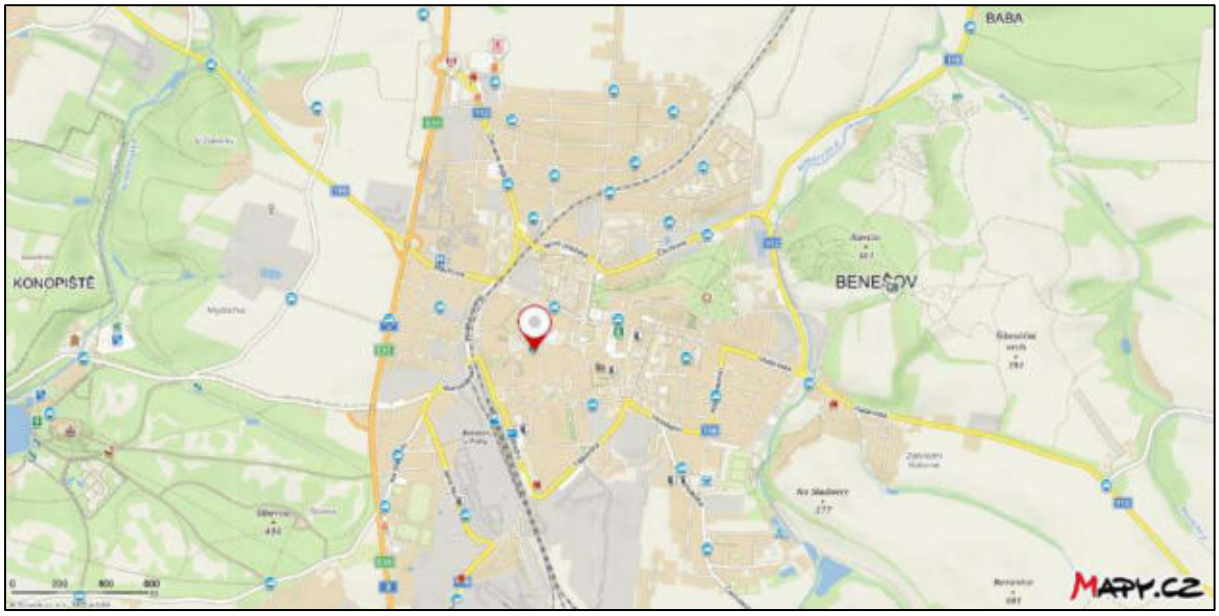
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1141 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 318/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1141. Jedná se o obchodní prostory. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží polyfunkčního domu. Jednotka má vlastní zázemí a vybavení v nadstandardním provedení. Větrání a chlazení je zajištěno systémem nuceného větrání. Celková výměra nebytové jednotky činí 31,8 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

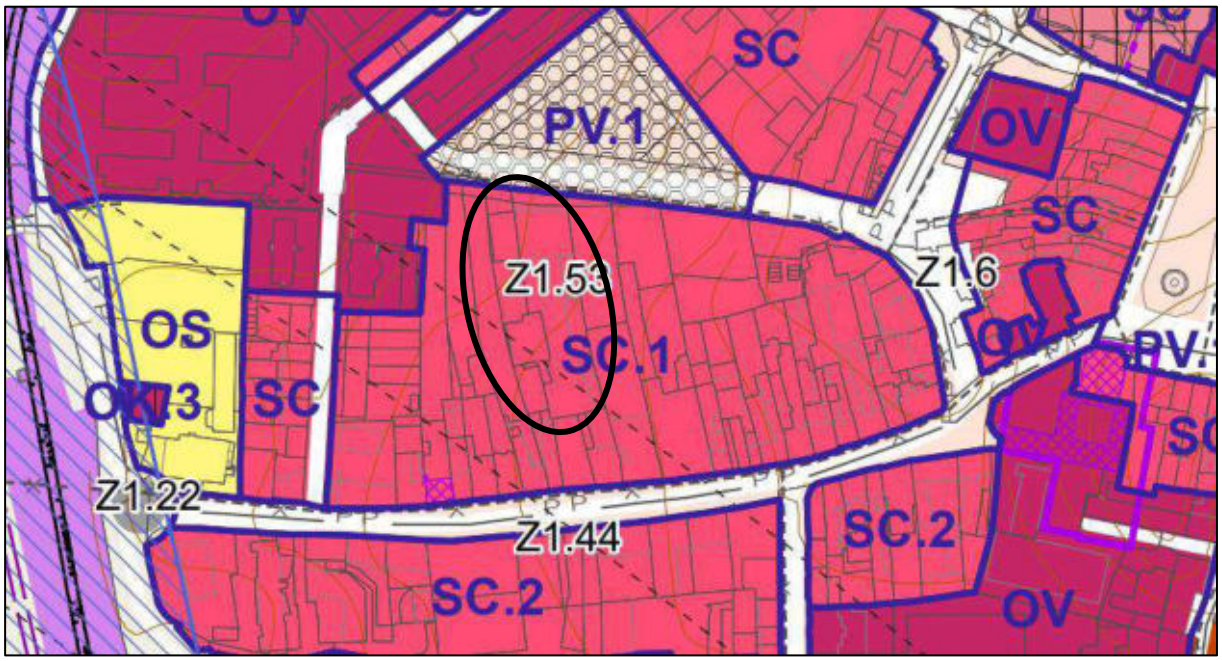
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

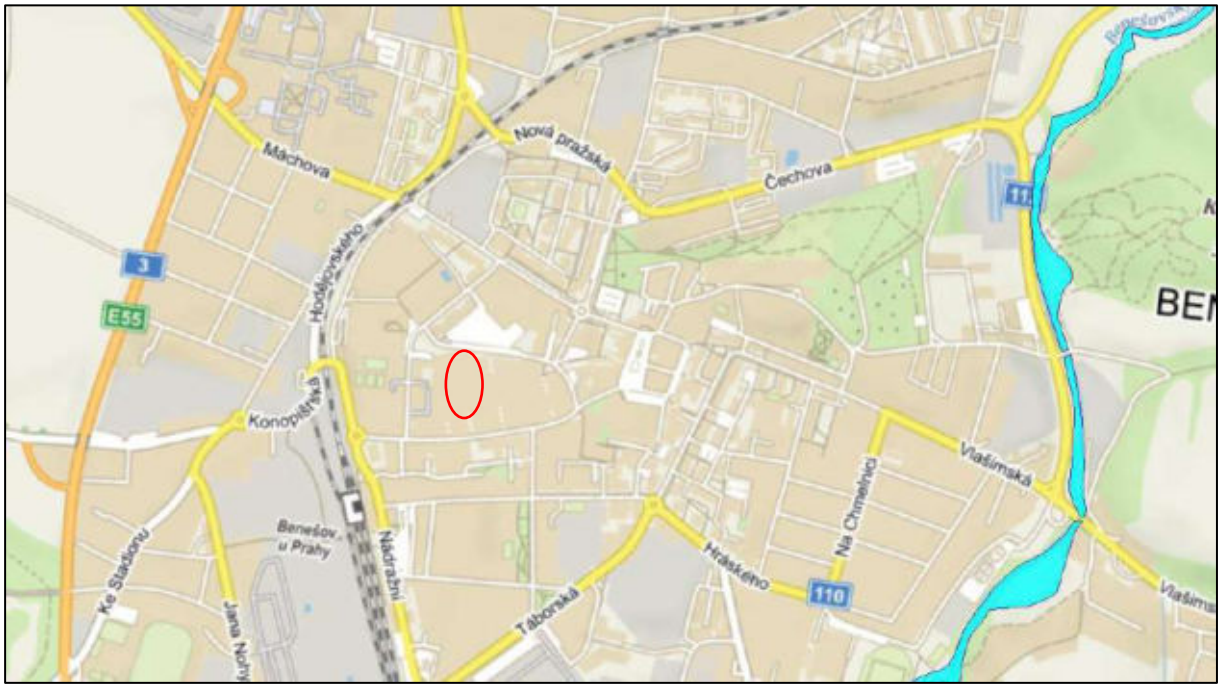
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

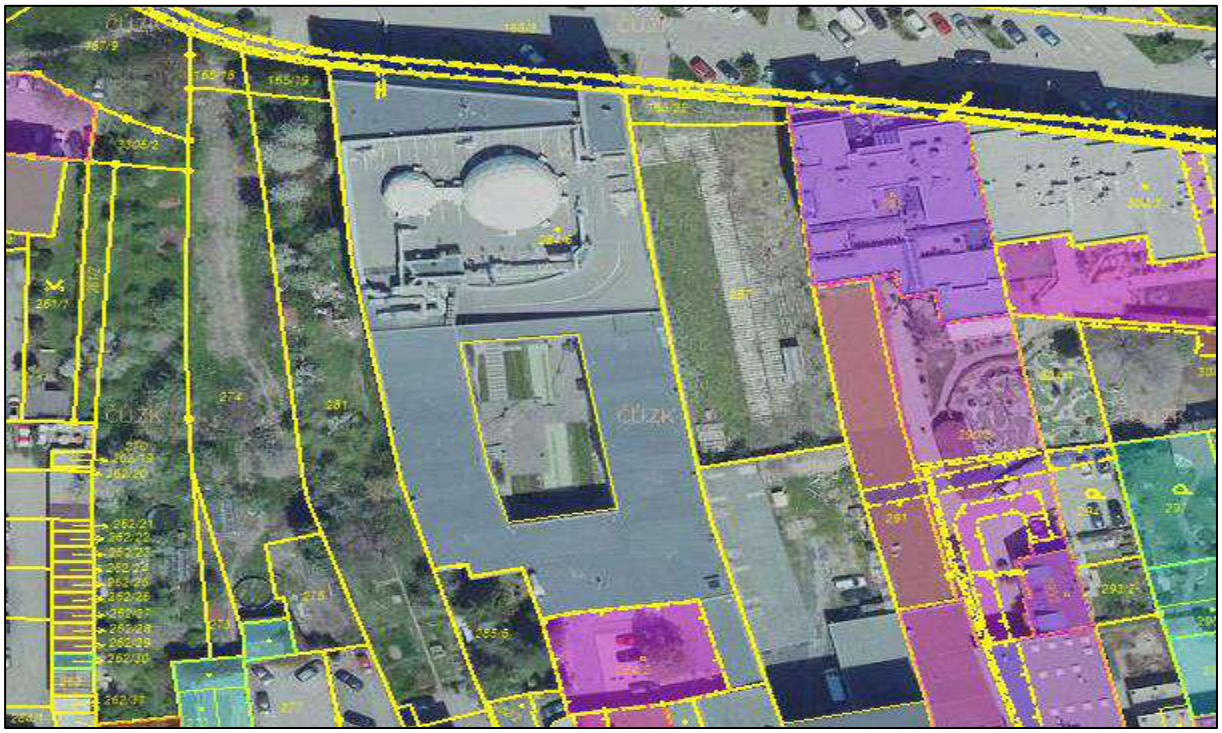


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 31,8 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	1,04	1,15	1,15	1,25	1,00	*1,72*	87 253
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,07	1,20	1,15	1,25	1,00	*1,84*	88 464
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,08	1,15	1,10	1,25	1,00	*1,96*	89 299
Střední hodnota														88 339
Minimum														87 253
Maximum														89 299
Směrodatná odchylka														840
Průměr - směrodatná odchylka														87 499
Průměr + směrodatná odchylka														89 179
Variační koeficient														0,95%
Výměra oceňovaného objektu													m²	31,80
Celková hodnota													Kč	2 809 180
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**2 800 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Oceňovaná nebytová jednotka má vlastní zázemí s vybavením v nadstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn ústředně. Větrání je zajištěno systémem nuceného větrání. Objekt je zajištěn bezpečnostním kamerovým systémem.

- Vzorek č. 1 a 2 – Vybavení a příslušenství horší.
- Vzorek č. 3 – Vybavení a příslušenství mírně horší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní prostory v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 2 800 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	**Odhadovaná obvyklá cena**
Nebytová jednotka č. 2391/1141	2 800 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 05:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitostí*
2391/1141	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**318/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

2 800 000 Kč

Cena slovy: dvamilionyosmsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 05:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1141	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**318/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1141

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1141

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1141

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1141

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 05:35:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 05:47:58

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

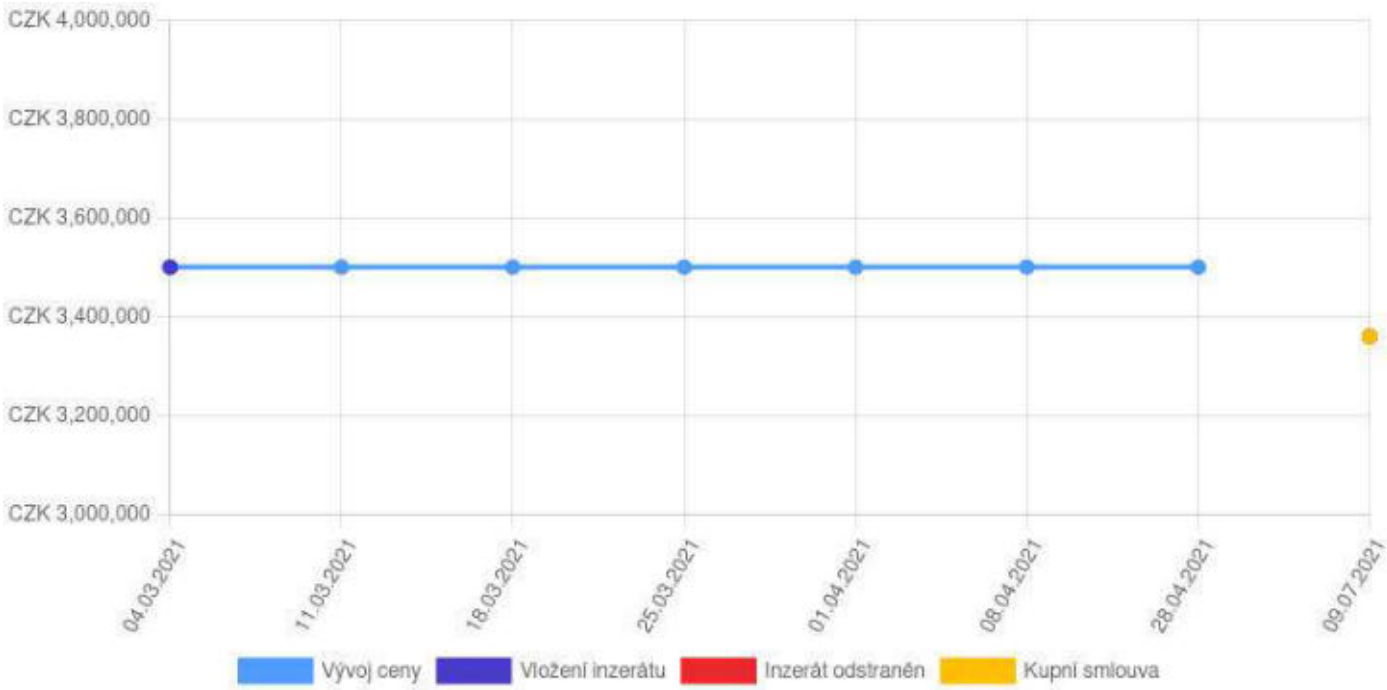
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

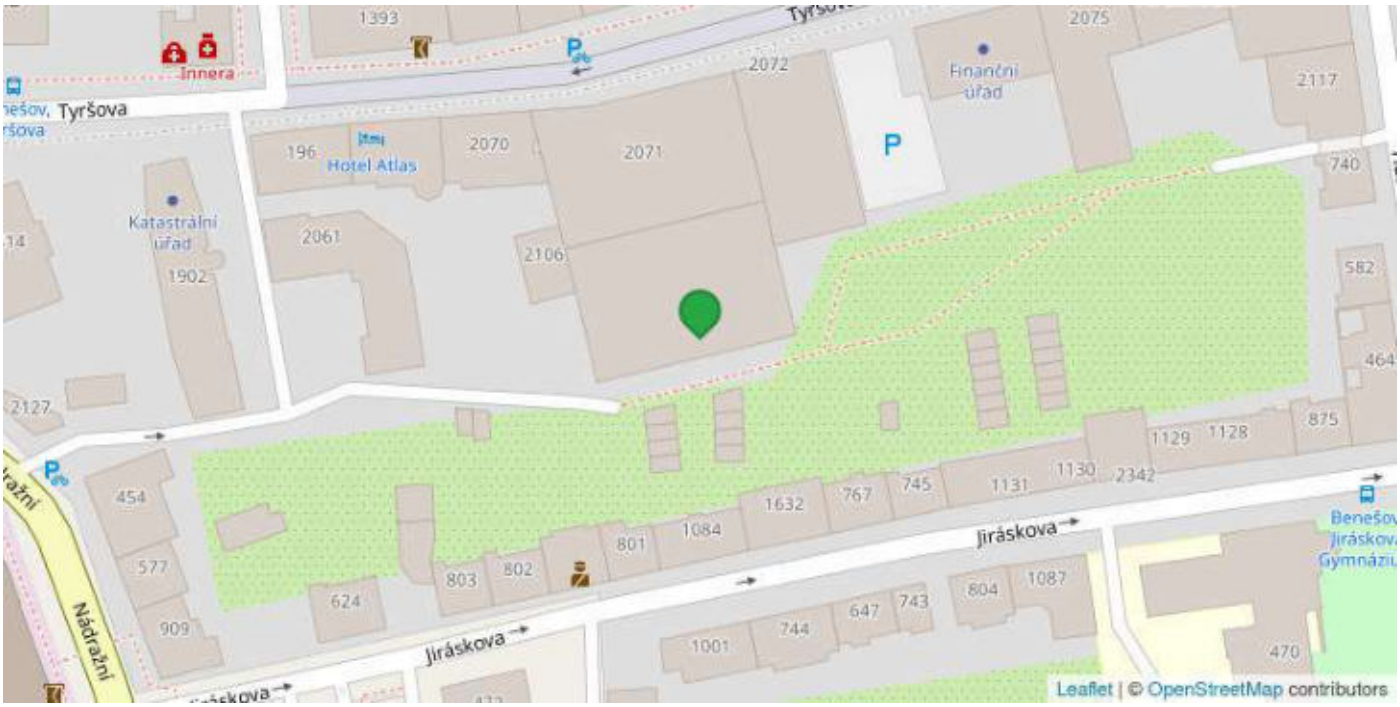
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

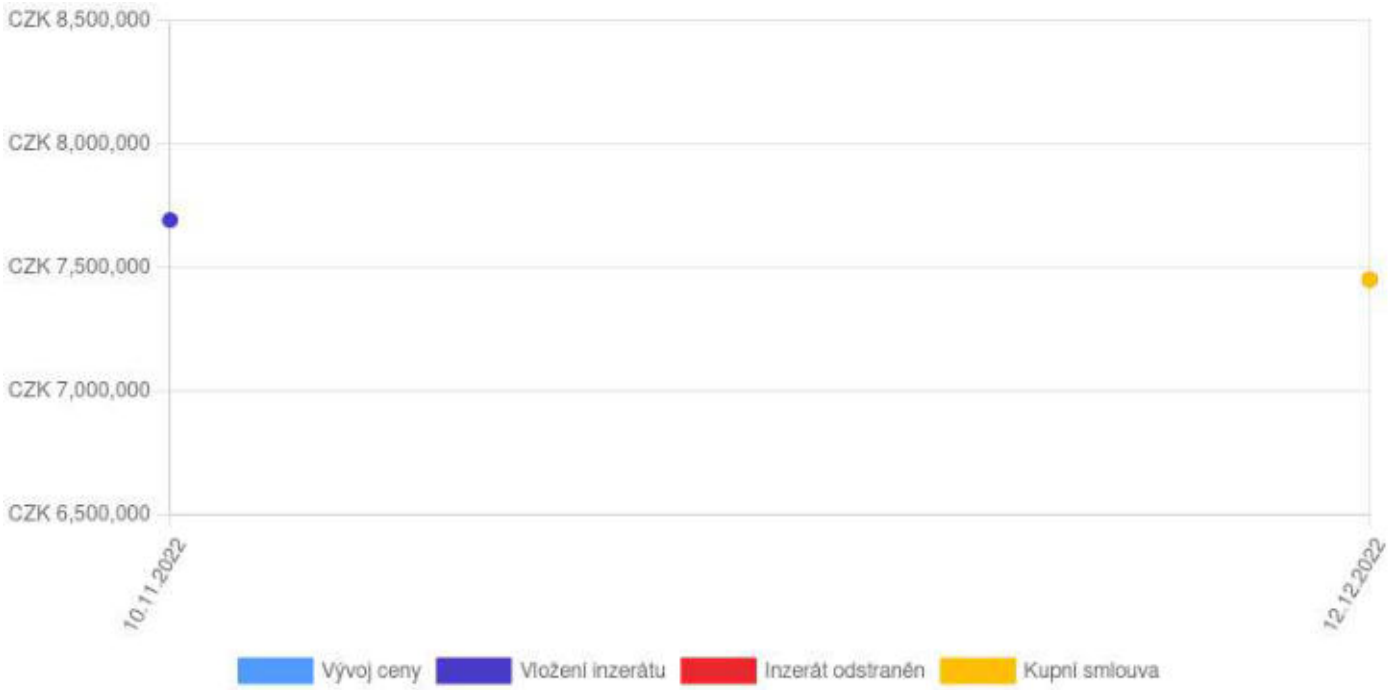
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

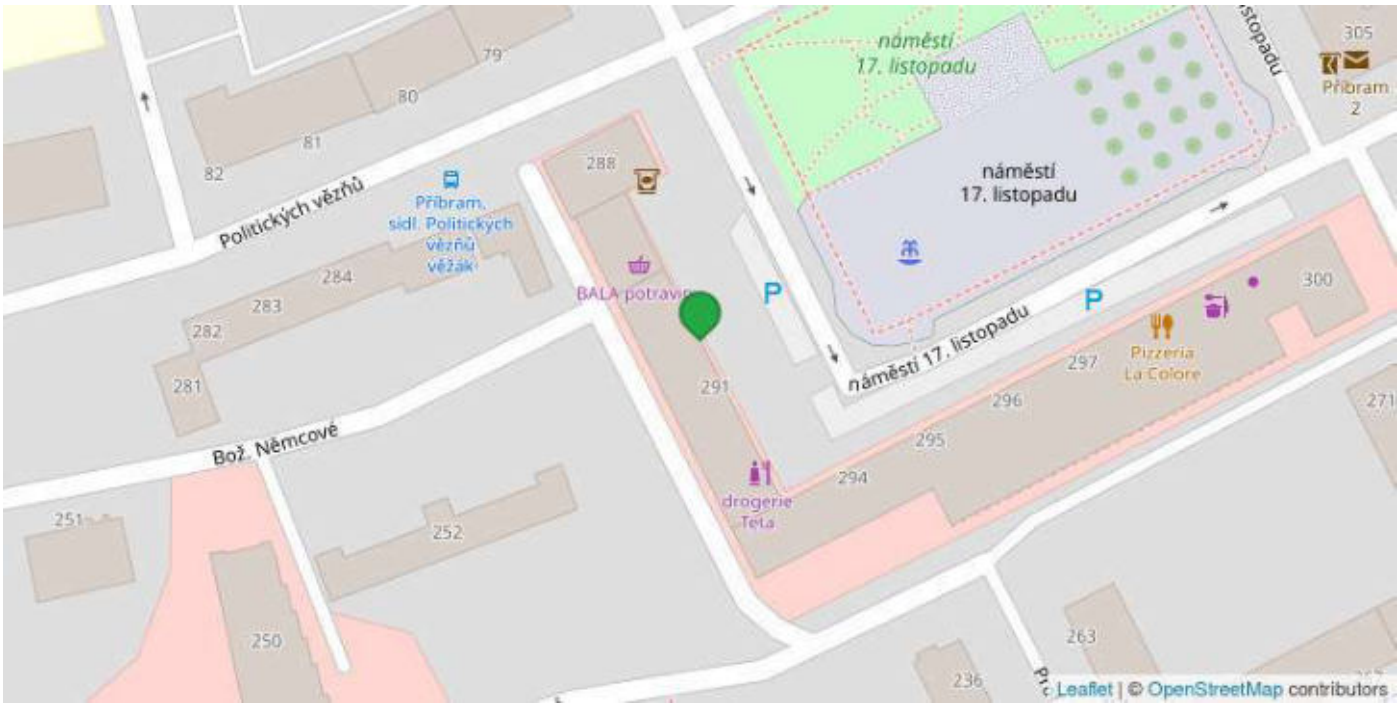
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

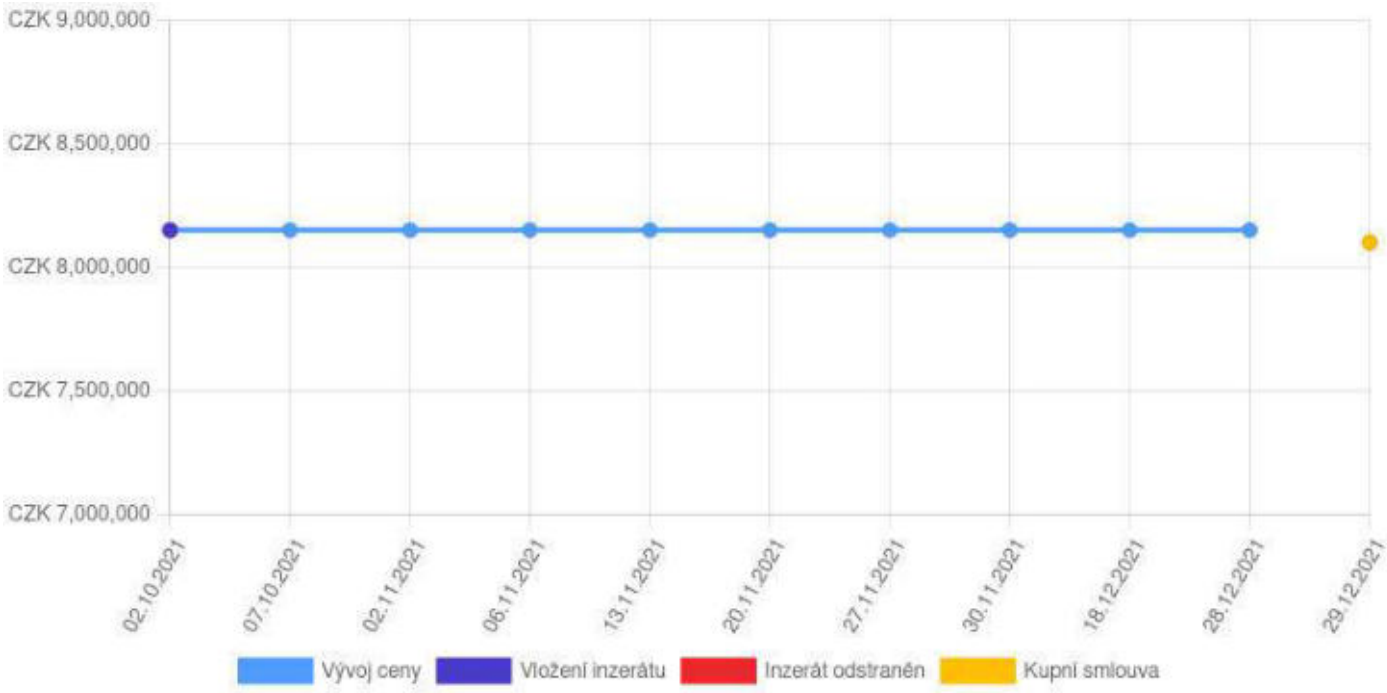
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

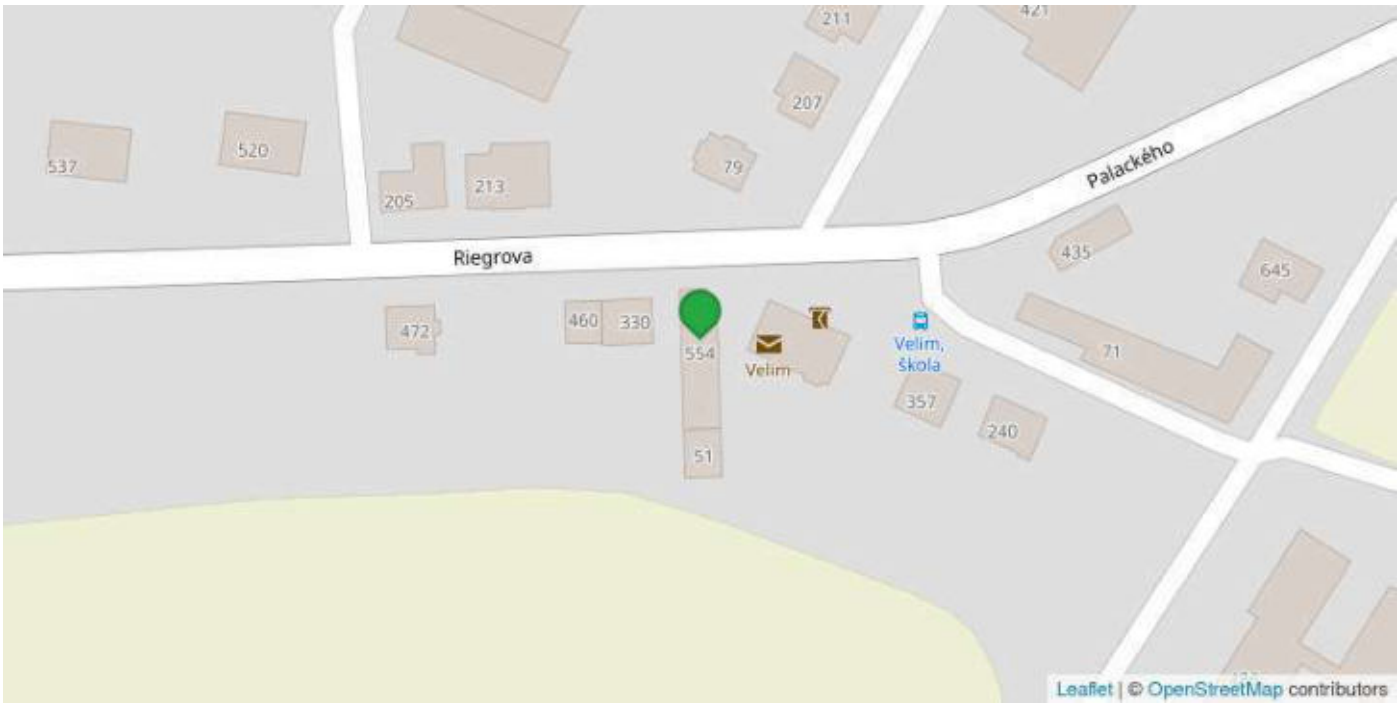
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7669/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

Znalecký posudek č. 7681/2023

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Green Park Benešov, s.r.o.** Uhříněveská 364 252 43 Průhonice IČ: 27421643
Předmět ocenění:	Nebytová jednotka č. 2391/1300 zapsaná na listu vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely dražby
Oceněno k datu:	22. 9. 2023
Podle stavu ke dni:	22. 9. 2023
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/3
Počet stran:	52 stran, z toho 23 stran příloh

V Brně dne 6. 10. 2023

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 11
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu 12
3.5.2 Popis nebytové jednotky 14
3.5.3 Pozemky 14

3.6 Nájemní a pachtovní práva ... 16
3.6.1 Nájemní práva ... 16
3.6.2 Pachtovní smlouvy ... 16
3.7 Rizika ... 16
3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 16
3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 17
3.7.4 Ostatní rizika ... 17
4 POSUDEK ... 18
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 18
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 18
4.1.2 Volba metody ocenění ... 19
4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou ... 20
4.2.1 Srovnávací objekty ... 20
4.2.2 Komparace ... 21
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 24
5 ODŮVODNĚNÍ ... 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 25
5.2 Kontrola postupu ... 25
6 ZÁVĚR ... 26
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 26
6.2 Odpověď ... 26
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 27
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 52

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 12
Obrázek č. 4 – Fotodokumentace 14
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz) 15
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 17
Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1 20
Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3 21
Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) 26

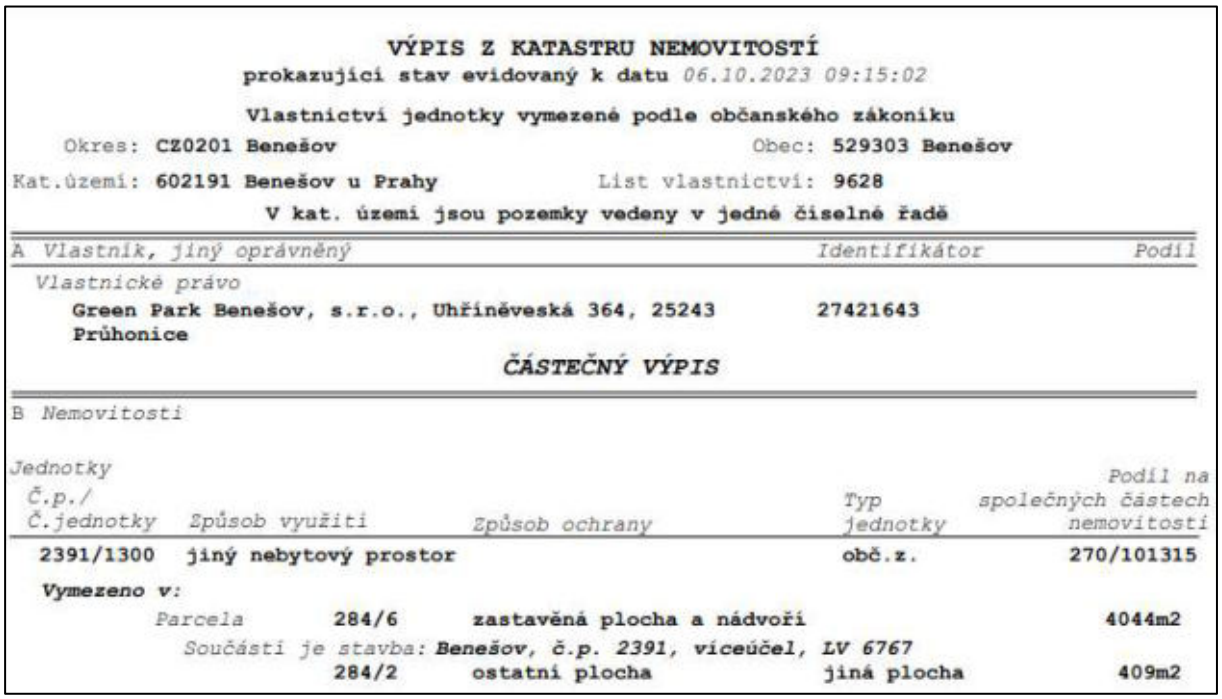
Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 11
Tabulka č. 2 – HB index 22
Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění 22
Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza 23
Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění 25

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 09:15:02
Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 9628
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl
Vlastnické právo
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice | 27421643

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
2391/1300	jiný nebytový prostor		obč.z.	270/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součásti je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovité věci byla provedena dne 22. 9. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez

předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Projektová dokumentace (Průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, půdorysy, řezy, pohledy) z května 2016 a prosince 2017
- Projekt pro změnu dokončené stavby – změna využití části garáží na záměr Kvantario (půdorys 3.NP až 5.NP a střechy) z listopadu 2019

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Benešov
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- List vlastnictví č. 9628, k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov – částečný výpis
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí
- Vytvoření databáze
- Odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží v Benešovské pahorkatině 30 km jihovýchodně od Prahy, protéká jím Benešovský a Konopišťský potok. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel.

3.4.1.1 Doprava

Městem prochází silnice I/3 (Mirošovice – Benešov – České Budějovice – Rakousko), silnice II/112 (Benešov – Vlašim – Pelhřimov – Telč – Želetava), silnice II/110 (Benešov – Ostředek – Sázava) a silnice II/106 (Benešov – Týnec nad Sázavou – Kamenný Přívoz – Štěchovice).

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstské linkové autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava, přičemž na území města se nachází jedna vlaková stanice.

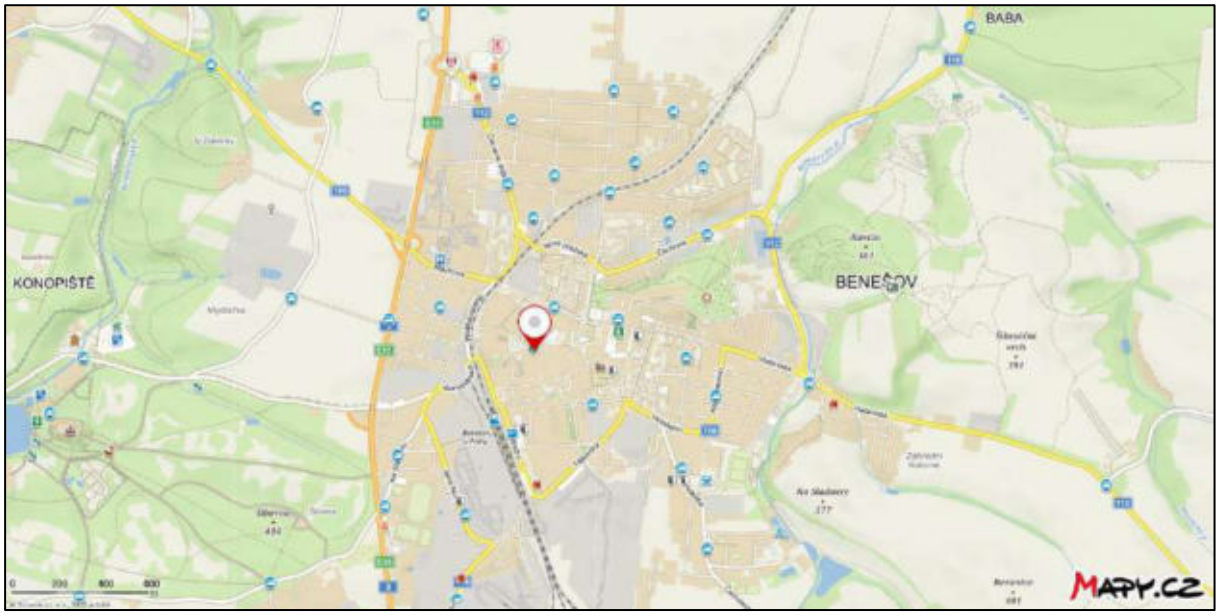
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Ve městě je komplexní občanská vybavenost. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, ZUŠ, střední školy, gymnázium, VOŠ, nemocnice, domov pro seniory, lékárny, galerie, muzeum, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Ve městě je komplexní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Okolní zástavbu tvoří stavby pro občanskou vybavenost a rezidenční zástavba.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Stavba i jednotlivé jednotky je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaný nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Karla Nového. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
165/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází vlaková stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/3, silnice II/112, silnice II/110 a silnice II/106 přičemž v dojezdové vzdálenosti do 18 minut se nachází dálnice D1.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2391/1300 vymezená ve stavbě č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která se nachází na pozemku parc. č. 284/2. Vše zapsané na listu vlastnictví č. 9628 v k. ú. Benešov u Prahy, obec Benešov. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Benešov, a to při ulici Karla Nového. Součástí nebytové jednotky je podíl na společných částech budovy č. p. 2391 a na pozemcích parc. č. 284/2 a 284/6 o velikosti id. 270/101315.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.5.1 Popis stavby polyfunkčního objektu

Jedná se o obchodní centrum s garážovým domem (k datu ocenění se parkovací stání nacházejí ve 2.NP dvorní části budovy a ve 3. NP hlavní části budovy – celkem 72 stání pro osobní automobily). Budova má nepravidelný půdorys a dvě části – hlavní budova navazující na ulici má čtyři nadzemní a páté ustupující podlaží, na střeše budovy je parkoviště (k datu ocenění se na tomto parkovišti nachází expozice nájemce, tj. společnost Kvantario). Dvorní část budovy je dvoupodlažní s prostorným otevřeným atriem. Budova není podsklepená.

Založení stavby je kombinované na pilotách a základových pasech. Nosnou konstrukci stavby tvoří železobetonový skelet kombinovaný s nosnými stěnami po obvodu i ve středu dispozice. Dělící konstrukce v interiéru tvoří zděné příčky, prosklené stěny a sádrokartonové příčky. Stropní desky jsou železobetonové, v některých místech zesíleny hlavicemi nad sloupy. Střechy budovy jsou ploché, střecha části parkoviště je nezateplená, povrch tvoří hydroizolační stěrka. Ostatní střechy hlavní budovy jsou ploché se systémem hydroizolace PVC folie. Fasády objektu jsou převážně zateplené kontaktním systémem s izolantem, částečně jsou nezateplené, pouze omítané, případně z pohledového betonu. Uliční fasáda je řešená lehkým proskleným obvodovým pláštěm. Na východní straně je schodišťová věž s provětrávanou fasádou s pohledovou vrstvou z keramických fasádních desek s dezénem dřeva. Příjezd vozidel do parkovišť v nadzemních podlažích je zajištěn po zakřivených rampách. Vertikální komunikaci osob slouží celkem 3 schodiště, 2 eskalátory a 3 výtahy, z toho je jeden výtah nákladní pro zásobování mezi obchodních jednotek ve 2.NP. Samostatné výplně – okna i dveře - jsou z hliníkových okenních resp. dveřních profilů. Vjezdy na rampu do garáží, do zásobování a na střechu jsou uzavíratelné roletovými vraty. Podlahy jsou tvořené keramickými dlažbami, textilní krytinou, vinylem, PVC a betonovou stěrkou. Atrium tvoří zelenou odpočinkovou zónu s terasou a vodní plochou a zahradními úpravami propojenými se zelenou střechou nad dvorní částí. Budova je napojena na elektrickou síť (zajištěno vlastní velkoodběratelskou trafostanicí umístěnou společně s VN i NN rozvodnami v prostoru kolem zásobovacího dvora), vodovod, kanalizaci a telekomunikace. Budova je vytápěna pouze v prostoru obchodní části, prostory garáží, ramp a zásobovacího dvora nejsou vytápěné. Zdrojem tepla pro vytápění je el. energie, vytápění zajišťují tep. čerpadla v obchodních jednotkách, elektrokotle, případně VZT jednotky a v odlehlých prostorách el. přímotopy. V každém podlaží budovy je blok se sociálním zázemím. Budova disponuje systémem elektrické požární signalizace a systémem elektronického zabezpečení objektu. Pozemky stavby jsou dostupné ze zpevněné veřejné komunikace. Přístup na pozemek je ze severní strany z nové ulice Karla Nového. Z ulice Tyršova je průchodem skrz sousední budovu průchod pro pěší.

Stavba byla zkolaudována v roce 2018 a je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

3.5.2 Popis nebytové jednotky

Jedná se o nebytovou jednotku č. 2391/1300. Jedná se o volnou obchodní plochu bez vybavení. Celková výměra nebytové jednotky činí 27,0 m^2. Celkový stavebně technický stav nebytové jednotky je velmi dobrý.



Obrázek č. 4 – Fotodokumentace

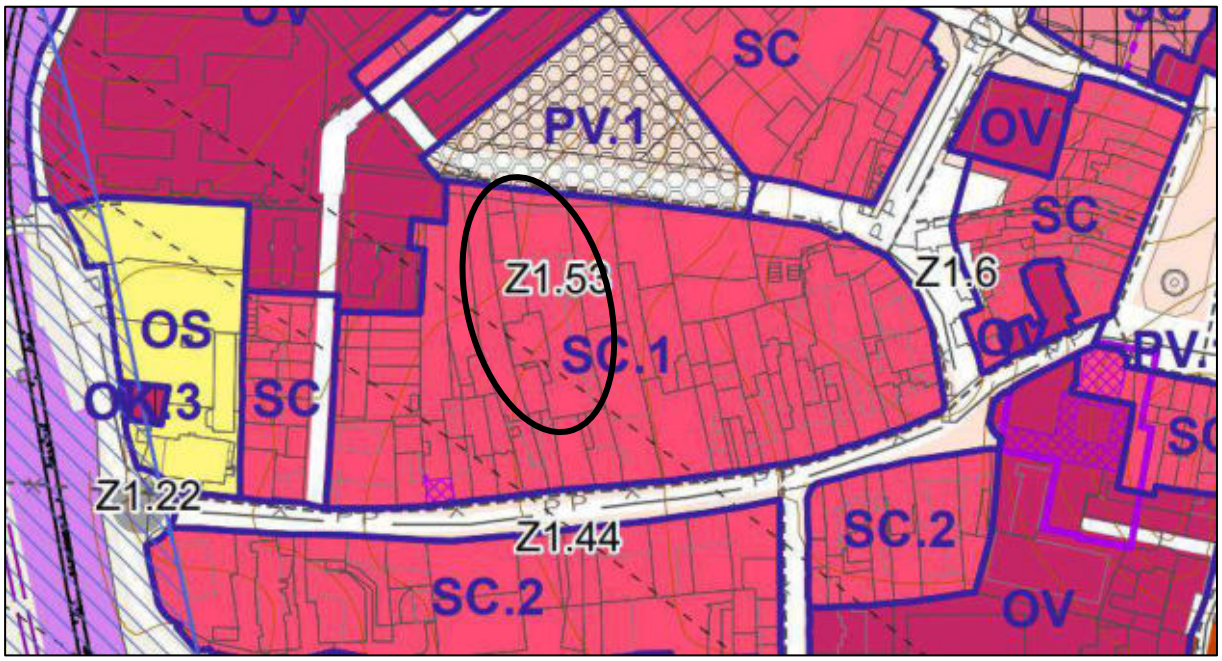
3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 284/2 o výměře 409 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – jiná plocha. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 284/6 o výměře 4 044 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 2391 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SC.1 = smíšené využití území centra města specifické – Tyršova sever.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.benesov-city.cz)

Hlavní využití:

vybavenost celoměstského a regionálního významu včetně bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

veřejná správa; maloobchod do 150 m^2 prodejní plochy (vyšší výměra je možná v případě zpřesnění podmínek podle platného regulačního plánu Pražská kasárna nebo v případě využití stávajících objektů za podmínky kladného posouzení urbanistických předpokladů); přechodné ubytování zaměstnanců, turistů, studentů a žáků; stravovací zařízení; půjčovny sportovních a turistických potřeb, informační zázemí; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; reprezentační prostory města jako kulturně historického, společenského, i ekonomického centra regionu; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť), orientaci a informace; zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele a pracovníky v lokalitě, vícepodlažní parkovací objekty pro potřebu centra města; administrativa; zařízení péče o děti, školská zařízení; zdravotnická zařízení; domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; drobná sportovní a relaxační zařízení; nevýrobní služby; nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím; dočasné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití; stavby a

zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou; komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu).

3.6 Nájemní a pachtovní práva

3.6.1 Nájemní práva

Zpracovatel neměl k dispozici žádné nájemní smlouvy.

3.6.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

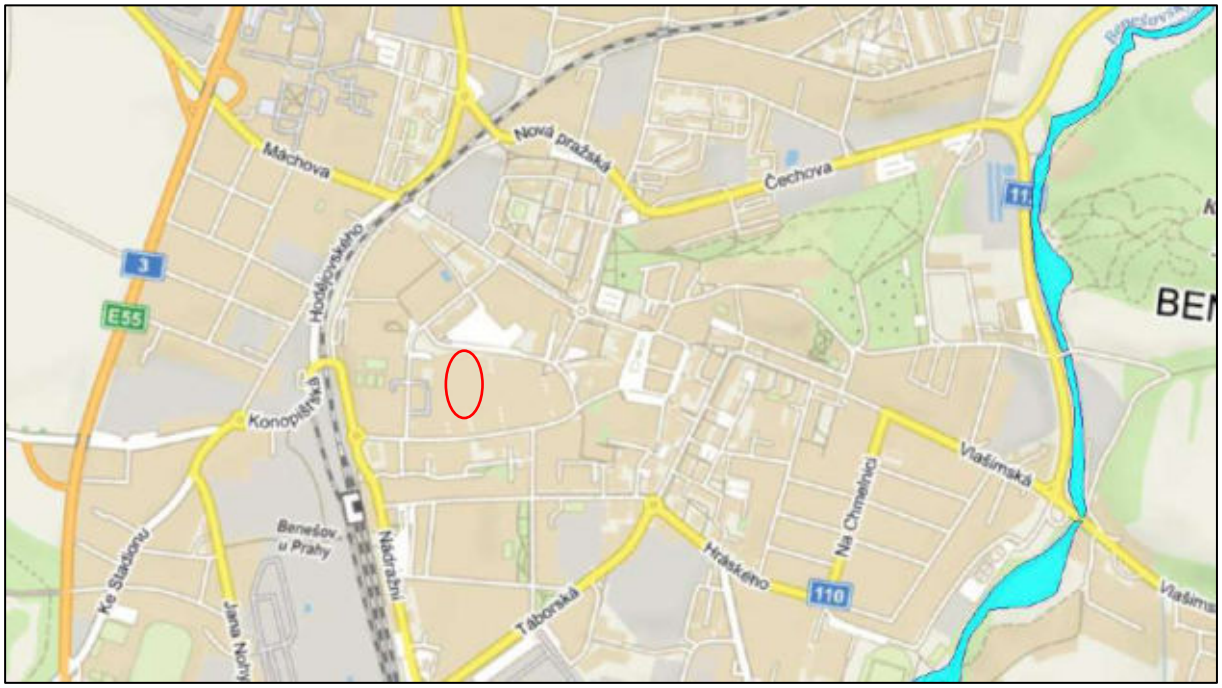
3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.

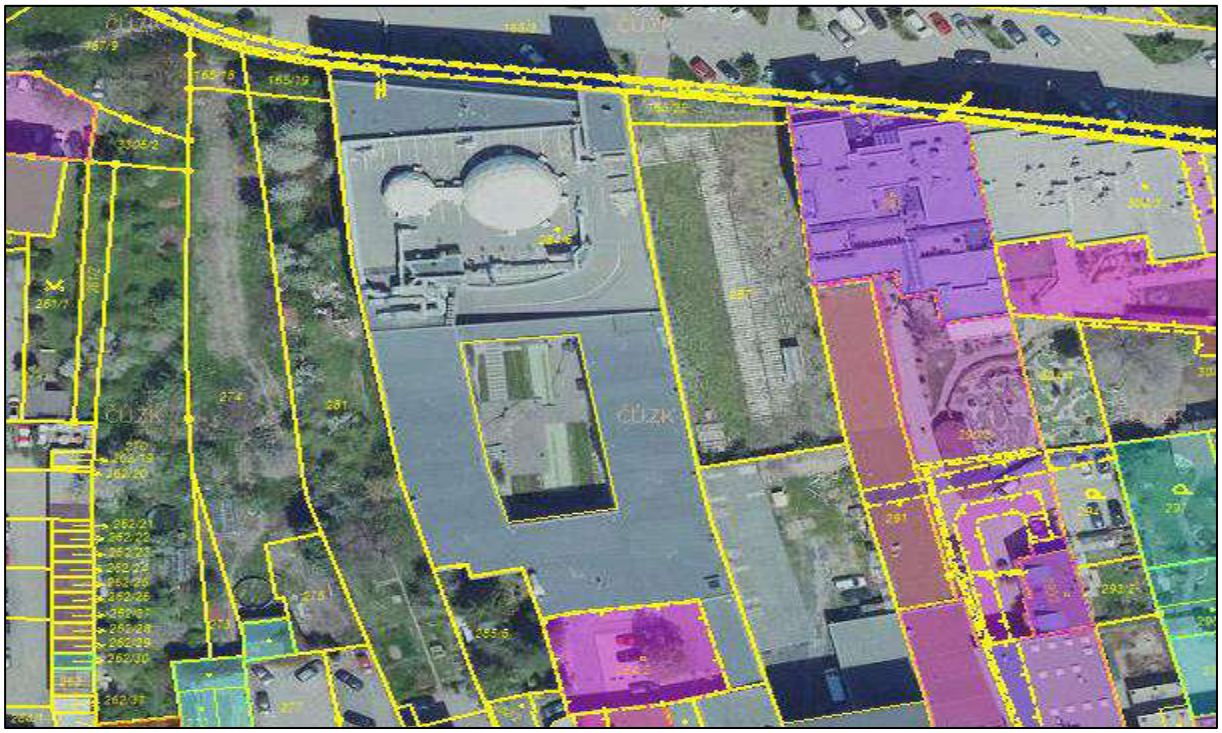


Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.7.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 9629 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaných nemovitostí zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 283. Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. **Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**



Obrázek č. 7 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.7.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 9628 (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 64948242. Dále vázne na oceňovaných nemovitostech zkaz zatížení a zcizení, a to po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

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

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje obdobných nemovitostí. Zdrojem informací o obchodované nemovitosti je databáze INEM. Zdrojem informací o ceně byla databáze katastru nemovitostí.

1. Nebytový prostor, ul. Tyršova, Benešov, započitatelná plocha 84,0 m²

Komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m², jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m² a obchodních prostor 44 m². Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m². Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Prodej v rámci řízení V-6506/2021-201.



Obrázek č. 8 - Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 3 300 000 Kč (23.6.2021)

2. Nebytový prostor, ul. náměstí 17. listopadu, Příbram, započitatelná plocha 156,0 m²

Obchodní prostor o výměře 156 m² v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m², zázemí 17 m². V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. Prodej v rámci řízení V-10190/2022-211.



Obrázek č. 9 - Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 450 000 Kč (8.12.2022)

3. Nebytový prostor, ul. Riegrova, Velim, započitatelná plocha 208,0 m²

Obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m². Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m². Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. Prodej v rámci řízení V-12823/2021-204.



Obrázek č. 10 - Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 8 100 000 Kč (9.12.2021)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru

nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypotéční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypotéční bankou, která svůj HB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění (tj. pouze z období od druhé poloviny roku 2020 do konce roku 2021), které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Ani Hypotéční banka bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný HB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypotéční bankou.

Historický vývoj cen komerčních nemovitostí na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z průměrovaného indexu cen publikovaného Hypoteční bankou. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{HB\ index\ CÚ\ k\ datu\ ocenění}{HB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 2 – HB index

čtvrtletí	2/2021	4/2021	4/2022	2/2023
HB index - průměr	185,17	204,37	237,50	239,10

Tabulka č. 3 – Převod kupních cen na cenovou úroveň k datu ocenění

Č.	**Popis**	**Datum podpisu kupní smlouvy**	**Kupní cena [Kč]**	**HB index k datu kupní smlouvy**	**HB index k datu ocenění**	**Koeficient**	**Kupní cena přepočtená [Kč]**
1	V-6506/2021-201	23.6.2021	3 300 000	185,167	239,100	1,291	4 261 188
2	V-10190/2022-211	8.12.2022	7 450 000	237,500	239,100	1,007	7 500 189
3	V-12823/2021-204	9.12.2021	8 100 000	204,367	239,100	1,170	9 476 643

4.2.2.1 Porovnání

V ocenění je pro účely porovnání počítáno se započitatelnou plochou komerčního prostoru, která činí 27,0 m^2.

Tabulka č. 4 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	započitatelná plocha [m²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{RPC})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (využitelnost)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Nebytový prostor - ul. Tyršova, Benešov	84,00	4 261 188	50 728	1,00	50 728	1,00	1,06	1,20	0,70	1,20	1,00	*1,07*	54 279
2	Nebytový prostor - náměstí 17. listopadu, Příbram	156,00	7 500 189	48 078	1,00	48 078	1,00	1,09	1,25	0,70	1,20	1,00	*1,15*	55 290
3	Nebytový prostor - ul. Riegrova, Velim, okres Kolín	208,00	9 476 643	45 561	1,00	45 561	1,15	1,11	1,20	0,70	1,20	1,00	*1,28*	58 318
Střední hodnota														55 962
Minimum														54 279
Maximum														58 318
Směrodatná odchylka														1 716
Průměr - směrodatná odchylka														54 246
Průměr + směrodatná odchylka														57 678
Variační koeficient														3,07%
Výměra oceňovaného objektu													m²	27,00
Celková hodnota													Kč	1 510 970
Odhadovaná porovnávací hodnota													**Kč/m²**	**1 500 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu jednotky / budovy
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství jednotky / budovy
K5 koeficient využitelnosti
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny – zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Realizované ceny bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města apod. Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v polyfunkčním objektu v centru města Benešov při ulici Karla Nového. V této lokalitě je velmi dobrá dopravní dostupnost a dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pronajmutelných prostor. Menší prostory mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavebně-technický stav oceňované nebytové jednotky je velmi dobrý, jedná se o novostavbu.

- Vzorek č. 1 a 3 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – Výrazně horší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství. Jedná se o volnou obchodní plochu bez vybavení.

- Vzorek č. 1 až 3 – Vybavení a příslušenství výrazně lepší.

K5 – Koeficient využití. Oceňovaná nemovitost je vhodná k využití jako obchodní plocha v obchodním centru.

- Vzorek č. 1 až 3 – Nemovitost je vhodná pro využití jako obchodní prostor mimo obchodní centrum. Výrazně horší využití.

K6 – Koeficient úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota standardní nebytové jednotky stanovená odborným odhadem činí 1 500 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 5 – Výsledky ocenění

Popis oceňované nemovitosti	**Odhadovaná obvyklá cena**
Nebytová jednotka č. 2391/1300	1 500 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

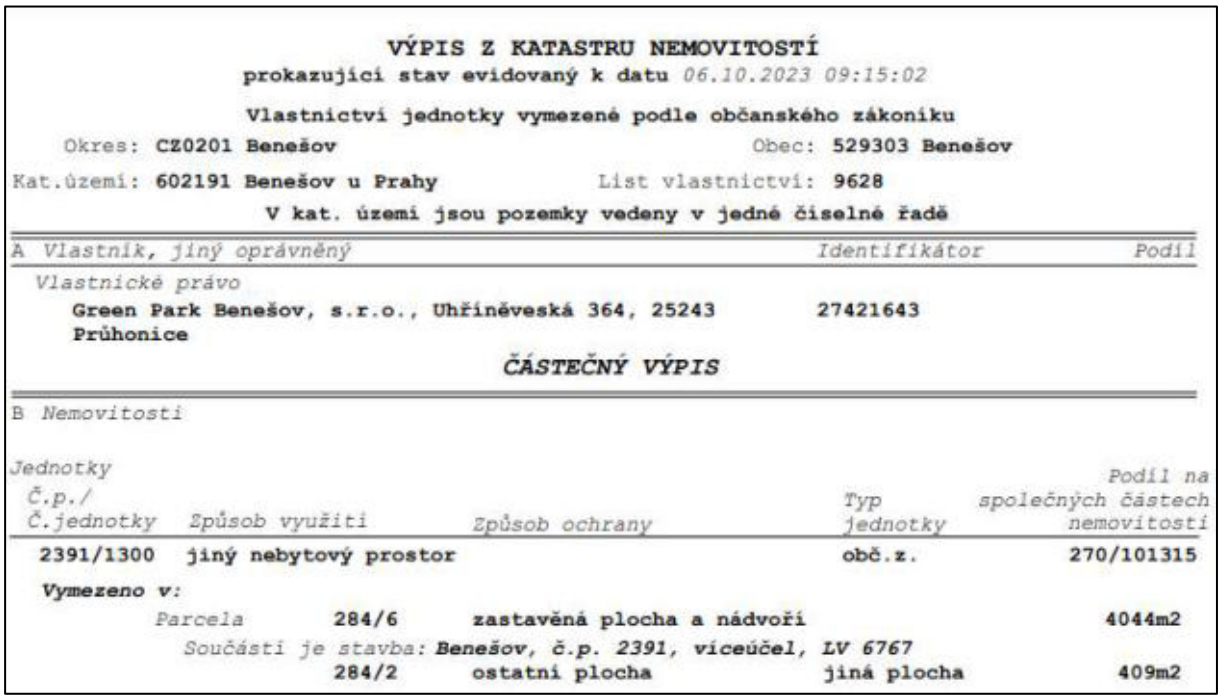
5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedené nemovité věci:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2023 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0201 Benešov — Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy — List vlastnictví: 9628

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný — Identifikátor — Podíl

Vlastnické právo
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice — 27421643

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky č.p./č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitostí
2391/1300	jiný nebytový prostor		obč.z.	270/101315
Vymezeno v:				
Parcela	284/6	zastavěná plocha a nádvoří		4044m2
Součásti je stavba:	Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767			
	284/2	ostatní plocha	jiná plocha	409m2

Obrázek č. 11 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena oceňované nebytové jednotky činí dle odborného odhadu:

1 500 000 Kč

Cena slovy: milionpětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša, což je zaměstnanec znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je společnost Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice, IČ: 27421643
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů ..... 13 listů

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 09:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice	**27421643**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2391/1300	**jiný nebytový prostor**		**obč.z.**	**270/101315**
Vymezeno v:				
Parcela	**284/6**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**4044m2**
Součástí je stavba:	***Benešov, č.p. 2391, víceúčel, LV 6767***			
	284/2	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**409m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Jednotka: 2391/1300

  Povinnost k

  Parcela: 283

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.**

  V-2883/2006-201

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  pohledávka do výše 235.000.000,- Kč
  budoucí pohledávky do výše 235.000.000,- Kč do 31.12.2027

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Jednotka: 2391/1300

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov**

  V-1046/2017-201

  Pořadí k **08.02.2017 09:48**

Související zápisy

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

- **Zákaz zatížení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1300

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

- **Zákaz zcizení**

doba trvání: do dne uspokojení zajištěných dluhů nebo do 31.prosince 2027 (podle toho, který z těchto okamžiků nastane dříve)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Jednotka: 2391/1300

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 09:48:54. Zápis proveden dne 27.03.2017; uloženo na prac. Benešov V-1046/2017-201**

Pořadí k **08.02.2017 09:48**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 23.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 14:33:42. Zápis proveden dne 15.09.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.10.2023 09:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **9628**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-6167/2023-201

Pro: **Green Park Benešov, s.r.o., Uhříněveská 364, 25243 Průhonice** *RČ/IČO:* **27421643**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

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

Vyhotoveno: 06.10.2023 09:34:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/8
165/3
167/9
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/1
261/2
260/2
284/6
287
292
304/3
304/4
304/1
290/5
274
281
262/7
270
262/19
262/20
262/6
262/21
262/22
262/5
262/23
262/24
262/25
262/4
262/26
262/27
262/28
262/29
262/1
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
277
272
279
280/2
282/2
284/3
291
294
297
290/2
293/2
296
295/1
290/1
295/3
295/2
286
282/1
283
284/1
293/1
290/6
266
268
271
276
278
280/1
Tyršova
3309
340
334/1
333
370/1
360/1
353
354
351
345
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2


186/1
167/1
165/17
165/9
165/14
167/11
167/8
167/9
165/3
165/18
165/19
165/22
3306/1
3306/2
259/3
259/4
261/2
261/1
260/2
264/6
292
304/3
297
304/4
304/1
290/5
274
281
270
262/19
262/20
262/7
262/6
262/5
262/4
262/1
262/21
262/22
262/23
262/24
262/25
262/26
262/27
262/28
262/29
262/30
263
262/31
264/1
264/2
264/3
267
269
275
273
285/5
284/2
291
294
297
293/2
296
295/1
272
277
279
280/2
280/1
282/1
283
284/3
284/1
286
290/1
293/3
295/2
293/1
290/6
266
268
271
276
278
Tyršova
3309
333
334/1
340
370/1
353
364
351
345
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m
- 36

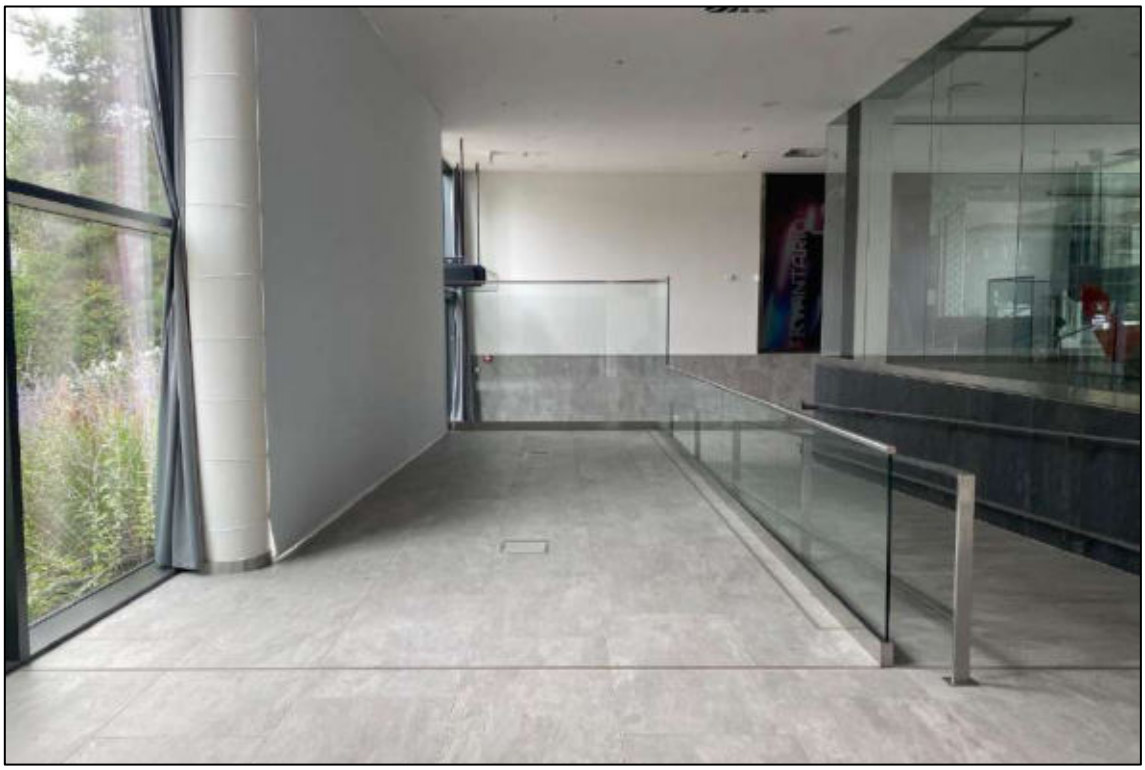
Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 5

Plné znění inzerátů

Počet listů: 13

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 84 m^2, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celková cena: 3 360 000 Kč

Adresa: Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov	**Cena dle KS**	3 360 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2021	**Číslo řízení**	V-6506/2021-201
Konstrukce	Smíšená	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	**Užitná plocha**	84 m^2

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivní prodej komerčních prostor v Tyršově ulici v centru Benešova. Prostor je rozdělen na kancelář o ploše 20 m^2, jednací místnost pro 12 osob o podlahové ploše 20 m^2 a obchodních prostor 44 m^2. Tyto místnosti lze propojit do jednoho celku o podlahové ploše 84 m^2. Součástí je kuchyňský kout, dvě toalety, úklidová místnost a malý sklad. Ev. číslo: 29020.

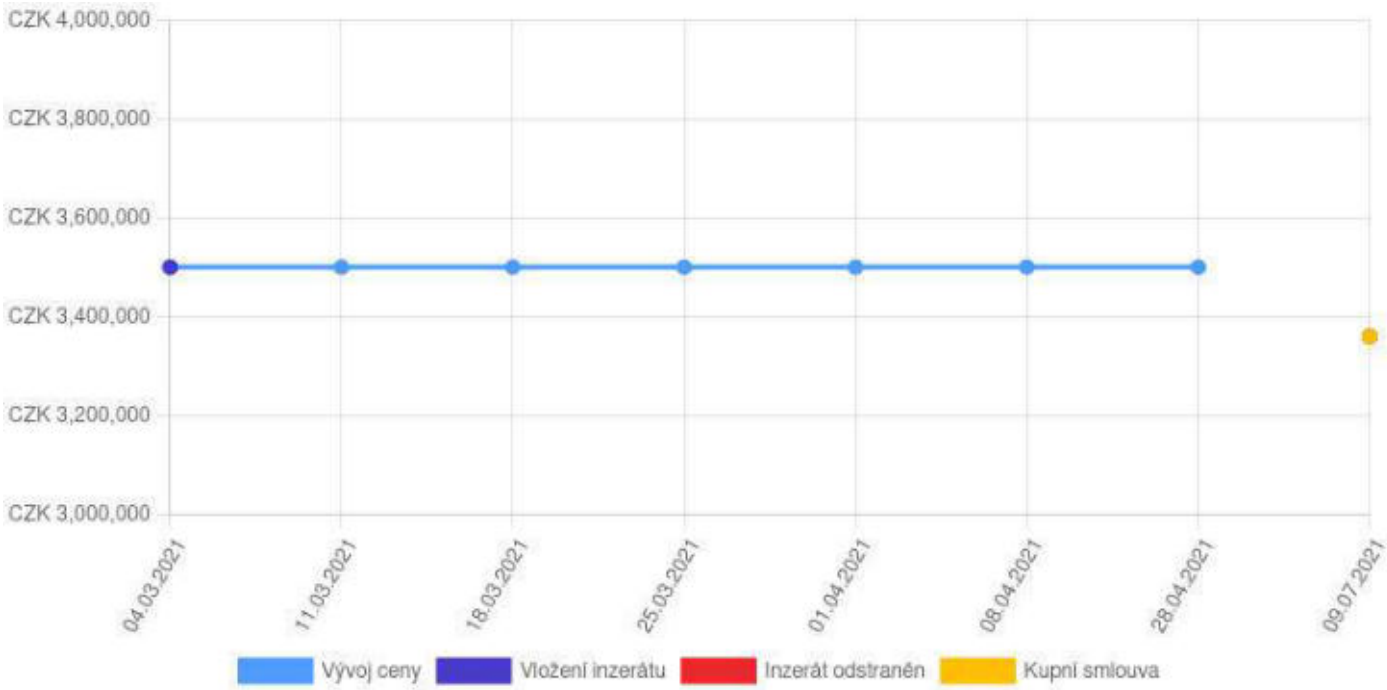
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6506/2021-201 **Datum podání:** 09.07.2021 **Datum zplatnění:** 09.08.2021 **Cena:** 3 360 000 Kč

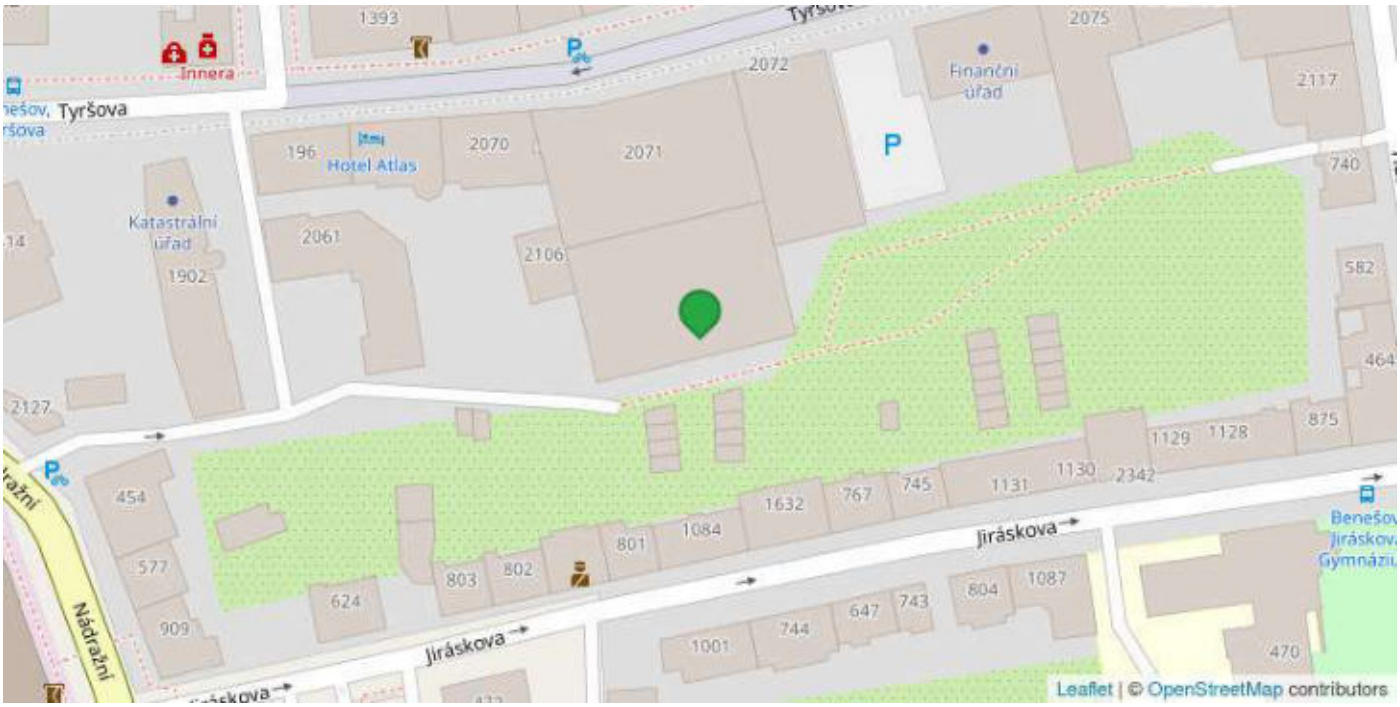
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, Tyršova č.p. 2321, Benešov, okres Benešov**
Konstrukce: cihlová, **Velikost:** 84 m^2, **Plocha pozemku:** 1345 m^2
jednotka č. 23210104, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2321, část obce Benešov, na parcele 360/2 Benešov u Prahy, podíl na společných částech domu a pozemku 834/35810

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 156 m^2, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celková cena: 7 450 000 Kč

Adresa: náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram	**Cena dle KS**	7 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2022	**Číslo řízení**	V-10190/2022-211
Konstrukce	Cihlová	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	156 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Voda**	Vodovod

Slovní popis

Ke koupi nabízíme obchodní prostor o výměře 156 m2 v centru města nové Příbrami na náměstí 17. listopadu. V roce 2011 zde proběhla kompletní rekonstrukce včetně osazení nových hliníkových výloh s dvojskly. Vstup do obchodu je řešen automatickými, posuvnými dveřmi a lze jednoduše vybudovat i druhý vstup a případně předělit prostor. Zásobování je řešení z druhé strany domu z ul. Bož. Němcové, kde je přímo z ulice vstup do zázemí. V zázemí bychom našli příruční sklad, kuchyňku a toaletu s umyvadlem. Celková prodejní plocha je 139 m2, zázemí 17 m2. V prostorách jsou kazetové podhledy, nad kterými lze vést rozvody sítí. K dispozici je zde el. 220/380 V, voda, odpad, dálkové topení z centrální teplárny s vlastní větví, měřením a prostorovým termostatem. ENB: C

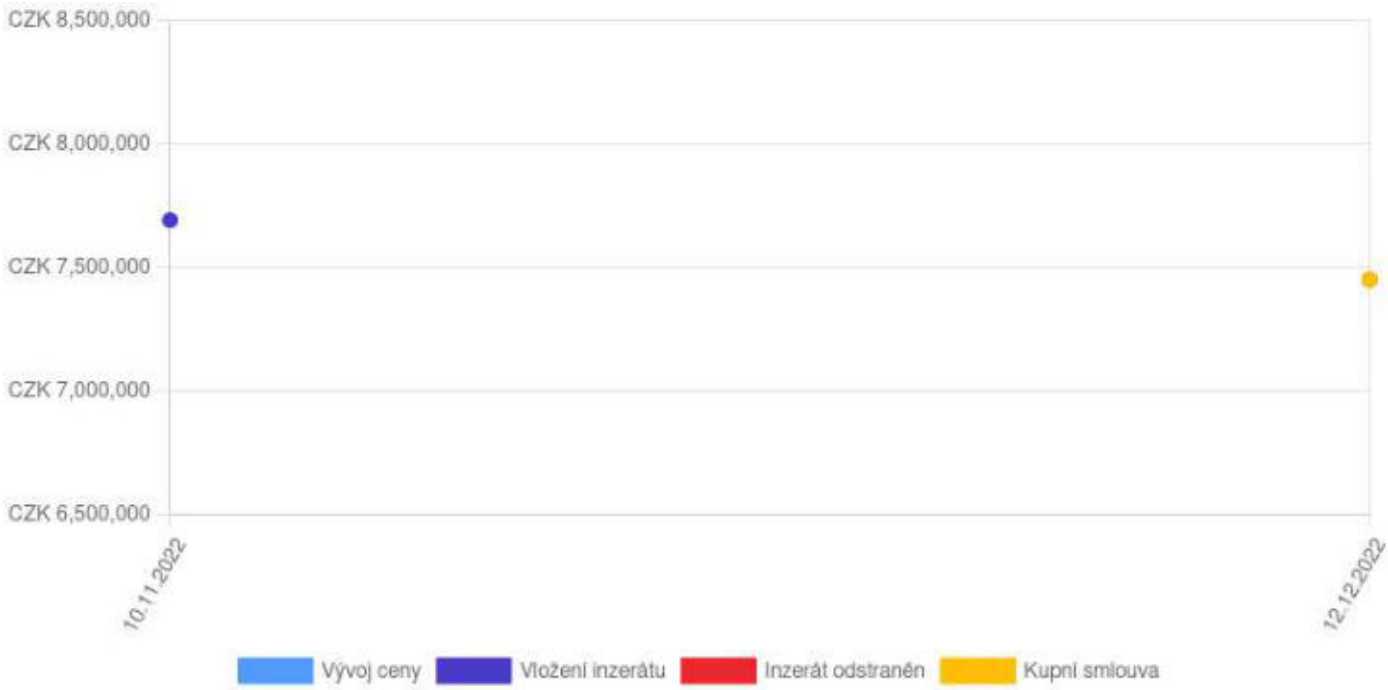
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-10190/2022-211 **Datum podání:** 12.12.2022 **Datum zplatnění:** 09.01.2023 **Cena:** 7 450 000 Kč

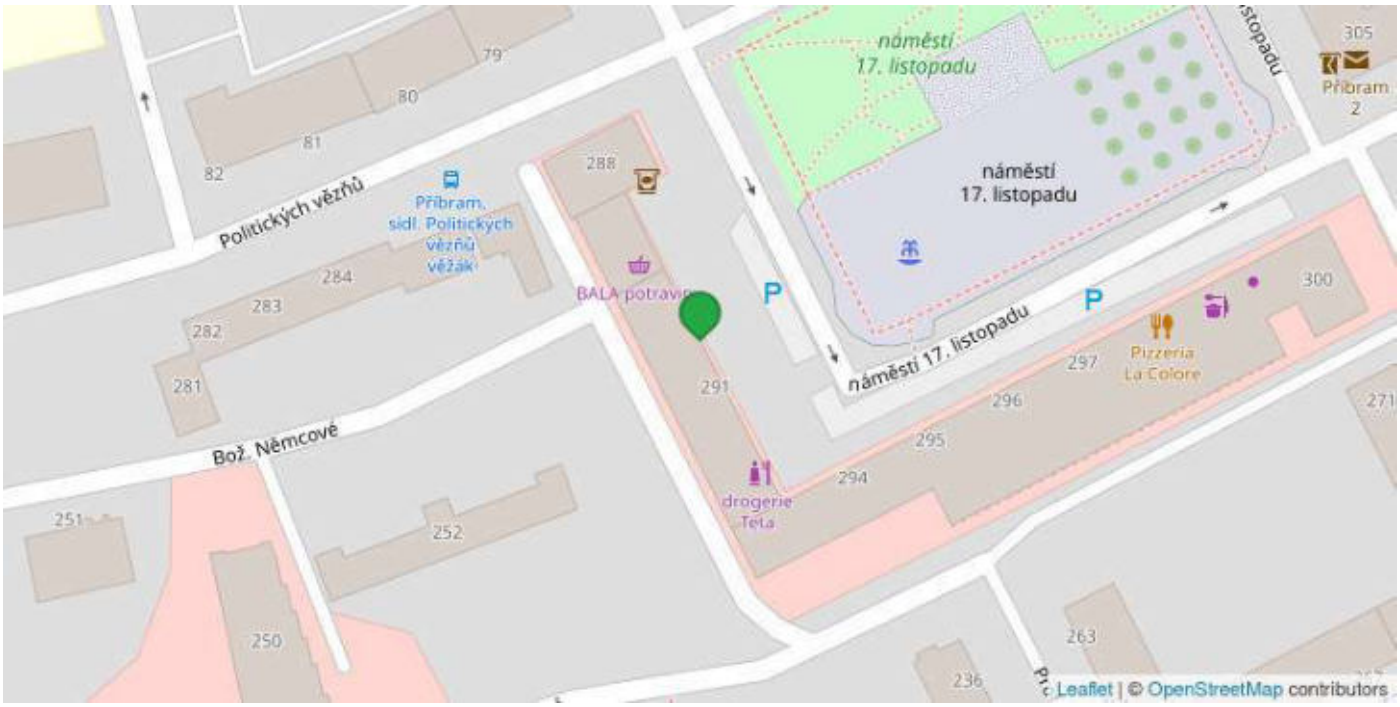
Nemovitosti v transakci

Nebytový prostor / **kancelář, náměstí 17. listopadu č.p. 291, Příbram, okres Příbram**
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 732 m^2
jednotka č. 2910101, dílna nebo provozovna v budově č.p. 292, 290, 291, část obce Příbram VII, na parcele st. 1040 Březové Hory, podíl na společných částech domu a pozemku 15641/268720

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 208 m^2, Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celková cena: 8 100 000 Kč

Adresa: Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín	**Cena dle KS**	8 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.12.2021	**Číslo řízení**	V-12823/2021-204
Poznámka k ceně	včetně odměny RK a právních služeb	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	362 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Zastavěná plocha	218 m^2	**Užitná plocha**	208 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji obchodní prostory ve Velimi, na frekventované ulici o výměře 208 m2. Společně s pozemkem má nemovitost celkově 349 m2. Nachází se na velice dobré strategické pozici, viditelné pro kolemjdoucí, auta i zásobování. Nemovitost je umístěna hned vedle České pošty a autobusové zastávky pro skvělou viditelnost Vašeho podnikání. Naproti se také nachází základní škola. Autem z Prahy se do Velimi dostanete za 1 hodinu při běžném provozu. K dispozici budete mít také místa pro další parkování přímo na pozemku za brankou a využívat jej můžete i jako prostor pro zásobování. K nemovitosti byl totiž přistaven prostorný sklad, přes který snadno dodáte zboží do obchodních prostor. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí. V případě zájmu či více informací neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-12823/2021-204 **Datum podání:** 29.12.2021 **Datum zplatnění:** 19.01.2022 **Cena:** 8 100 000 Kč

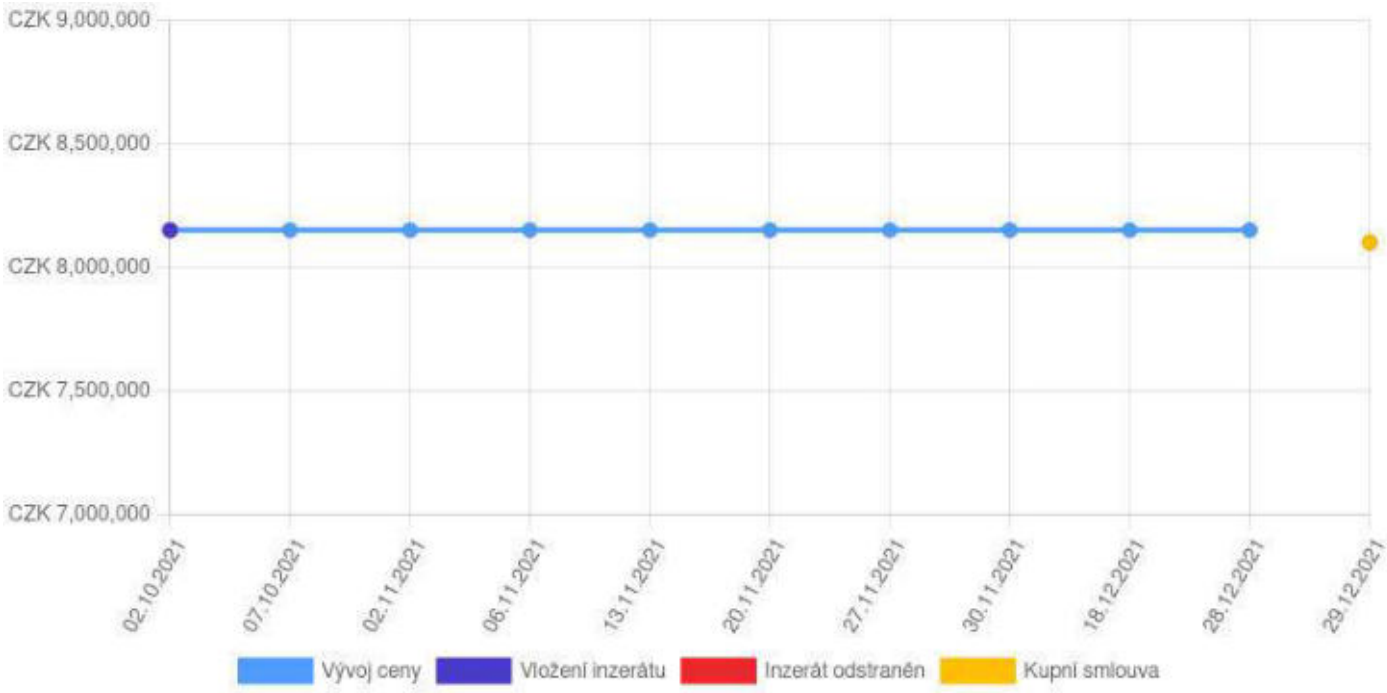
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 121 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 44/16 Velim

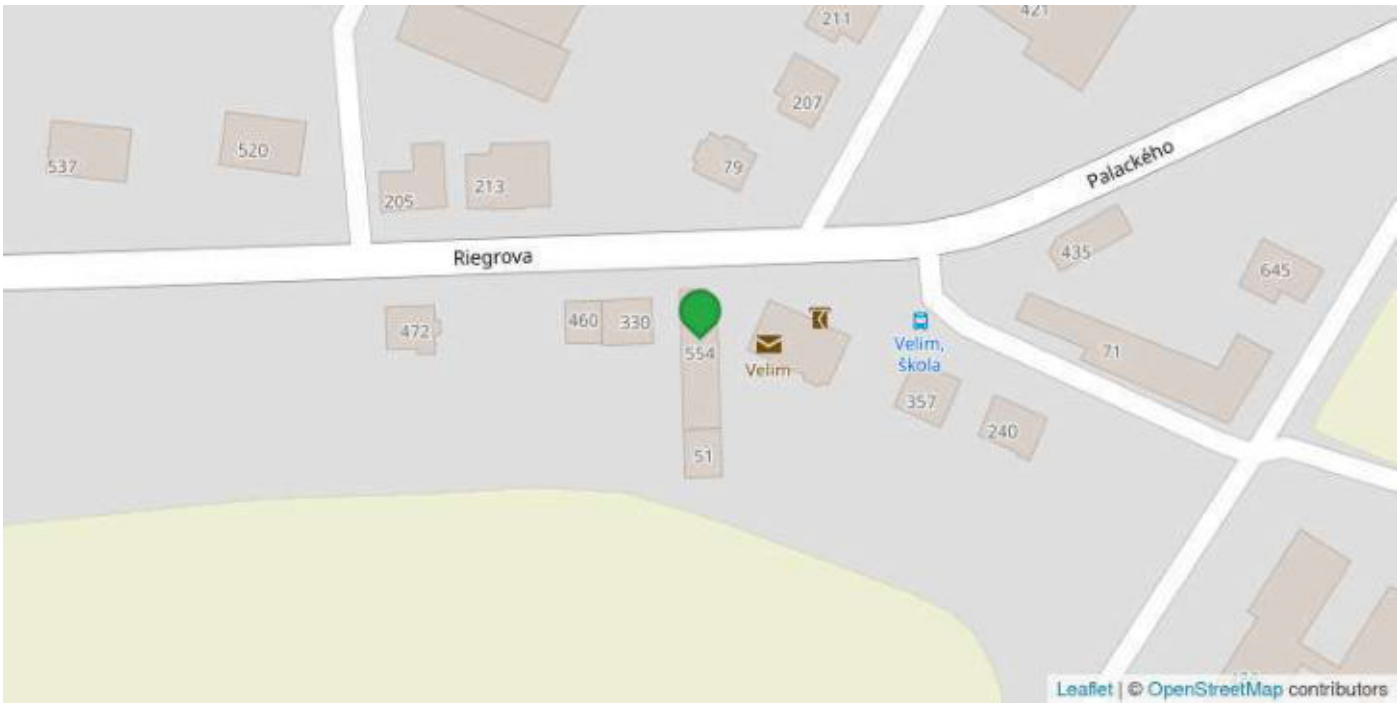
Pozemek, Velim, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 13 m^2 **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 1410 Velim

Riegrova č.p. 554, Velim, okres Kolín
Plocha pozemku: 228 m^2
stavební č. 599 Velim (součástí je stavba č.p. 554, čst obce Velim)

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



Mapové zobrazení



Fotodokumentace









7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7681/2023

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 6. 10. 2023

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel