

# LIBUŠE ČERMÁKOVÁ

znalkyně v oboru ekonomika  
ceny a odhady

Štěnovice  
Čížická 260  
332 09  
email:

telefon:



## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5193 - 11/2018

Zjištění obvyklé ceny pozemku p.č. 211/1jehož součástí je stavba, víceúčelová budova čp. 144 v obci Přeštice, k.ú. Přeštice, okres Plzeň - jih.

**Objednavatel posudku:**

AREA group s.r.o.  
Šafaříkovy Sady 2455/5  
301 12 P l z e ň

**Účel posudku:**

určení obvyklé ceny zástavy - Zástavní právo k nemovitosti se zřizuje k zajištění povinnosti zaplatit smluvní pokutu dle uzavřené Dohody ze dne 11.7.2017 mezi AREA group s.r.o. a Městem Přeštice

**Oceňovací předpis:**

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění

**Oceněno ke dni:**

22.března 2018

**Posudek vypracoval:**

Libuše Čermáková

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.  
V e Štěnovicích, dne 25.března 2018

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá ve středu města Přeštice na Masarykovo náměstí, a je přímo přístupná z místní komunikace.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Přeštice, list vlastnictví č. 2370, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ze dne 21.3.2018.
- Výkresová dokumentace
- Dostavba severní části Masarykova náměstí - Přeštice SO 07 MODUL E z roku 1999
- Dostavba severní části Masarykova náměstí - Přeštice SO 05 MODUL C z roku 1999
- Smlouva o nájmu nebytových prostor v budově čp. 144 ze dne 31.10.2007
- Smlouva o nájmu nebytových prostor v domě čp. 144 z roku 2006
- Stavební povolení ze dne 22.7.1998, č.j. Výst. 2182A/98-Vo
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 15.10.1999, č.j. Výst.3562/99-Vo
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 29.9.2000, č.j. Výst.3869/00Vo
- Sdělení o přidělení čísla popisného ze dne 2.10.2000, č.j.: Výst.4644/00-Vo
- Místní šetření znalkyň se zaměřením současného stavu bylo provedeno dne 22.3.2018 za přítomnosti Ing. J. Boříka

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 2370 pro k.ú. a obec Přeštice zapsána :

AREA Partners s.r.o.  
Masarykovo nám. 144  
334 01 Přeštice

## Omezení vlastnického práva

Na LV č.2370 pro k.ú a obec Přeštice nejsou uvedena žádná omezení týkající se budovy čp. 144 a pozemku p.č. 211/1

Pro stanovení obvyklé ceny, ani tržní hodnoty neexistuje žádná oficiální metodika ani obligatorní ustanovení vyjma *Komentáře k určování obvyklé ceny MFČR*. Ve znalecké praxi se s touto problematikou vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná oficiální metodika neexistuje, snaží se znalci využívat postupy a metody používané u odhadců majetku, kteří ovšem provádí odhady jen pro komerční účely a nejsou vázáni žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu, splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckých posudků a z toho hmotné a mnohdy trestní odpovědnosti. Jedná se tedy převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních směrnic bankovních ústavů, ne tedy pro soudy a státní orgány kde je podjatost nepřijatelná. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvo financí ČR požádáno o vydání stanoviska k tomuto problému, kdy v praxi mnohdy dochází k výrazným rozdílům v přístupech s dopadem na rozdílnost výsledků

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob

oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**" konec ustanovení.

**Ministerstvo financí ČR** ve svém stanovisku jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato problematika je hlavně u soudních sporů často zneužívána. Citují: „ *Problém je v tom, že trh u nás nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné cenu zjistit, není jiná možnost než použití oceňovacího předpisu. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vychází z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Vzhledem ke specifičnosti nemovitosti nemusí vždy cena zjištěná zcela korespondovat s realitou z časového hlediska vzhledem ke sběru a zpracování dat, nebo vzhledem ke globálnějšímu pohledu obecného předpisu.*“ konec citátu dopisu ministerstva financí ČR ze dne 8.6.2004 č.j. 162/63131/545/2004 podepsaného

Cenový předpis navíc umožní znalci provést úpravu základních cen pomocí indexů situace na realitním trhu, polohy, a dalších aspektů které vychází z obvykle používaných tržních metodik, pokud podle zkušeností neodpovídá zjištěná cena realitě v daném místě a čase, a to u vybraných rozhodných indexů v rozsahu  $\pm 30\%$  a po novelizaci i použití porovnávacích metod u staveb a BJ, obdobně pak i použití indexace upravující základní cenu pozemků přibližující se trhu. V tomto smyslu se lze opřít i o **nález Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé**, který rovněž odkazuje na ustanovení § 5 odst. 2)..věta poslední, a odkazuje se v § 4 na vyhlášku, kterou lze považovat za určující vyhlášku MF ČR, která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) **ceny**, vyjma § 2 cit. zákona, kde po novelizaci je obligatorně obvyklá cena jako *hodnota věci určena porovnáním*. K jejímu určování vydalo MF ČR **Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014**, který podmiňuje porovnávací postup jen z průkazně zjištěných realizovaných smluvních cen srovnatelných nemovitostí z 8 -15 statisticky významných vzorků. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nahrazuje se zjištěnou cenou podle cenových předpisů.

V daném případě pro použití srovnatelných prodejů nebylo v místě a čase zjištěno nejméně osm až patnáct realizovaných smluvních (tržních) cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí ve smyslu **Komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014**, které splňují průkaznost těchto podkladů a přezkoumatelnost posudku. *Nelze-li ve znění § 2 odst.1 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.* K dispozici jsou pouze nabídky nemovitých věcí inzerovaných na realitním trhu pro danou oblast a to v malém počtu. S nemovitými věcmi tohoto se běžně neobchoduje.

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

## 2.1 Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

### Popis

Budova čp. 144 umístěná na stp.č. 211/1 je řadová, nepodsklepená, se 3 nadzemními podlažními (NP) a podkrovím 1 a podkrovím 2.

#### *Budova obsahuje:*

I.NP pasáž (podl.pl. 57,99m<sup>2</sup>) z níž jsou přístupné jednotlivé nebytové prostory sloužící jako prodejny s příslušenstvím a to :

- vlevo od vstupu do pasáže z náměstí

prodejna, šatna, WC a úklidová komora (podl.pl. 24,76m<sup>2</sup>) pronajato

prodejna, šatna, WC a předsíňka (podl.pl. 24,84 m<sup>2</sup>) nepronajato

prodejna, sprcha, předsíň, WC úklid (podl.pl. 57,61 m<sup>2</sup>) nepronajato

- vpravo od vstupu do pasáže z náměstí

prodejna, sklad, šatna, předsíň, WC (podl.pl. 28,03 m<sup>2</sup>) pronajato

strojovna, výtahová šachta, schodiště, východ

prodejna, předsíň a WC (podl.pl. 21,88 m<sup>2</sup>) nepronajato

II.NP 2 kanceláře, šatna, předsíň, WC (podl.pl. 102,48 m<sup>2</sup>) chodba, výtahová šachta

III.NP 1 byt 3+kk, šatna, předsíň, WC (podl.pl. 104,50 m<sup>2</sup>) Šatna, chodba, výtahová šachta

Podkroví 1 byt sestávající z: chodby, tří pokojů, kuchyně s jídelnou, koupelny a WC (podl. pl. 106,71 m<sup>2</sup>)

Podkroví 2 sestávající z: chodby, 2 pokojů, koupelny, WC a šatny (podl.pl. 54,69 m<sup>2</sup>)

#### *Stáří budovy:*

Budova byla postavena na základě stavebního povolení ze dne 22.7.1998, č.j. : Výst. 2192 A/98-Vo. Užívána je na základě kolaudačního rozhodnutí ze dne 29.9.2000, č.j. Výst. 3839/00-Vo s vyznačenou právní mocí ze dne 2.10.2000. Stáří 18 roků.

## 2.1.2 Budova čp.144

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

### 2.1.2.1 Charakteristika stavby

CZCC: 1121  
 SKP: 46.21.12.2..1  
 Typ podle účelu užití: K - budovy dvoubytové (netypové)  
 Druh konstrukce: Zděné

### 2.1.2.2 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$13,00 \cdot 11,975 \cdot 3,41 + 11,225 \cdot 12,00 \cdot 3,42 + 12,00 \cdot 13,00 \cdot (2,94 + 2,94) + 12,00 \cdot 9,00 \cdot 2,97 + 12,00 \cdot 4,00 \cdot 2,97 \cdot 0,5 + 2,00 \cdot 2,5 \cdot 0,5 \cdot 3,20 + 4 \cdot (1,30 \cdot 1,40 \cdot 1,70 \cdot 0,5) + 6,25 \cdot 5,30 \cdot 1,2$	=	2354.78 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$12,00 \cdot 9,00 \cdot 3,63 \cdot 0,50 + 1,40 \cdot 3,20 \cdot 0,5 \cdot 3,40 + 4 \cdot (1,40 \cdot 0,80 \cdot 0,5 \cdot 1,70)$	=	207.44 m <sup>3</sup>
	celkem =		2562.23 m <sup>3</sup>

### 2.1.2.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1 - I.NP	$12,00 \cdot 13,00 + 12,00 \cdot 11,225$ 290.70 m <sup>2</sup>	3.00 m	3.34 m
2 - II.NP	$12,00 \cdot 13,00$ 156.00 m <sup>2</sup>	2.64 m	2.94 m
3 - III.NP	$12,00 \cdot 13,00$ 156.00 m <sup>2</sup>	2.64 m	2.94 m
4 - podkr.1	$11,37 \cdot 12,00 + 3,10 \cdot 2,28$ 143.51 m <sup>2</sup>	2.50 m	2.92 m
5 - podkr. 2	$12,00 \cdot 7,70$ 92.40 m <sup>2</sup>	3.70 m	4.00 m/*

Celkem: žádné podzemní a 5 nadzemních podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 167.72 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.19 m.

/\* výška odvozena ze sv.výšky

### 2.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 \cdot n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b>			
	Základové pasy ze železobetonu na železobetonových pilotech s izolací proti vlhkosti nadstandard	0.06000	100%	0.06



<b>2. Svislé konstrukce</b>			
Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, porotherm.			
standard	0.18800	100%	
<b>3. Stropy</b>			
Stropy s pohledem rovným, nespalné - stropní dílce BS Plus			
standard	0.08200	100%	
<b>4. Zastřešení mimo krytinu</b>			
- Krov dřevěný vázaný, - Střecha sklonitá - sedlová,			
standard	0.05300	100%	
<b>5. Krytiny střech</b>			
BRAMAC			
standard	0.02400	100%	
<b>6. Klempířské konstrukce</b>			
Úplné střechy z mědi (žlaby a svody, komíny průniky), parapety plast			
nadstandard	0.00700	100%	0.007
<b>7. Úpravy vnitřních povrchů</b>			
Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady,			
standard	0.06900	100%	
<b>8. Úpravy vnějších povrchů</b>			
Vápenné dvouvrstvé omítky,			
standard	0.03100	100%	
<b>9. Vnitřní obklady keramické</b>			
Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, atd.			
standard	0.02100	100%	
<b>10. Schody</b>			
Betonová konstrukce s povrchem stupňů keramickým,			
standard	0.03000	100%	
<b>11. Dveře</b>			
Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení,.			
standard	0.03200	100%	
<b>12. Vrata</b>			
neuvažuje se	0.00000	100%	
<b>13. Okna</b>			
Plastová.			
standard	0.05400	100%	
<b>14. Povrchy podlah</b>			
Parkety, textilní krytiny vpichované.			
standard	0.03100	100%	
<b>15. Vytápění</b>			
Ústřední kotel plynový			
standard	0.04700	100%	
<b>16. Elektroinstalace</b>			
Světelná a třífázová.			
standard	0.05200	100%	
<b>17. Bleskosvod</b>			
Ano.			
standard	0.00400	100%	
<b>18. Vnitřní vodovod</b>			
Trubky plastové, rozvod studené a teplé vody.			
standard	0.03300	100%	

### 19. Vnitřní kanalizace

Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.

standard 0.03200 100%

### 20. Vnitřní plynovod

Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.

standard 0.00400 100%

### 21. Ohřev vody

Kombinovaný s ÚT.

standard 0.02100 100%

### 22. Vybavení kuchyní

sporák kombinovaný.

standard 0.01800 100%

### 23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC

Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací bez umývátek běžného provedení.

standard 0.03800 100%

### 24. Výtahy

Běžný osobní výtah s odpovídajícím počtem stanic.

standard 0.01300 100%

### 25. Ostatní

Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, atd.

standard 0.05600 100%

### 26. Instalační prefabrik.jádra

neuvažuje se 0.00000 100%

---

0.067

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.067) = 1.0362$$

#### 2.1.2.5 Opotřebenění stavby

Při stáří 18 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 18%.

#### 2.1.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 167.72 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9594
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.19 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9583
K4: podle vybavení stavby		x 1.0362
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1940
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1660

$$pp = It \times Ip = 1.050 \times 1.110$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč
Cena za celý obestavěný prostor 2562.23 m <sup>3</sup>	= Kč
Cena stavby bez opotřebení	= Kč
Snížení ceny za opotřebení 18%	- Kč
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč

<b>Budova čp.144</b>	<b>Cena celkem Kč</b>
----------------------	-----------------------



## 2.1.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.1.1.1 Popis

Pozemky k této nemovitosti náležející se nachází v hustě zastavěné části města, na náměstí. Je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 2370 pro k.ú. a obec Přeštice náleží k objektu čp. 144 :

St. 211/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m<sup>2</sup>

### 2.1.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Nad 5000 obyvatel	1	0.95
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.7671

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$$

### 2.1.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00



<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b>	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
<b>3. Ztížené základové podmínky</b>	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 2.1.1.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
<b>8. Poloha obce</b>	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
<b>Celkem 1. až 5. znak</b>		<b>0.00</b>

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1.05 = 1.050$$

#### 2.1.1.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		

<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	0	0.00
Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0	0.00
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>		
Střed obce - centrum obce	0	0.00
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>		
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>		
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>		
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	4	0.03
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>		
MHD - centrum obce	4	0.08
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>		
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b>		
Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b>		
Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>		
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem *</b>		<b>0.11</b>

Celkem \*

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.11) \times 1 = 1.110$$

### 2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku = Kč

ZC = ZCv x Iu

Index cenového porovnání

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.050 \times 1.110$$

Cena upravená uvedenými koeficienty = Kč

Cena za celou výměru 292.00 m<sup>2</sup> = Kč

**Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč**

### Výše nájemného:

Skutečné nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy nebytových prostor (prodejny) činí Kč/rok.

Dle zjištění se jedná o cenu vyšší než je cena v místě a čase obvyklá v této lokalitě a u nemovitostí tohoto druhu. V současné době se obvyklá cena za pronájem obchodů v Přesticích pohybuje okolo

Skutečné nájemné 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytové jednotky činí

Jedná se o cenu nižší než je cena obvyklá v této lokalitě bytu ve zděném objektu ve středu města. Cena obvyklá se v současné době pohybuje v Přešticích od [REDACTED]

### 2.1.3 Výměry a nájemné

Prostor	Rozměry	Plocha	Nájem za m <sup>2</sup>	Nájemné Kč
prodejna	28.30	28.30		[REDACTED]
prodejna	25.02	25.02		[REDACTED]
prodejny neb, pros	24.84+57.61+21.88	104.33		[REDACTED]
byt III,NP	102.48	102.48		[REDACTED]
byt podkr	104.50	104.50		[REDACTED]
	161.40	161.40		[REDACTED]
Podlahová plocha a nájemné celkem		526.03 m <sup>2</sup>		[REDACTED]

### 2.1.4 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč. opotřebení	bez opotřebení
Budova čp.144	[REDACTED]	[REDACTED]
Celková cena bez vlivu pp	[REDACTED]	[REDACTED]

### 2.1.5 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	[REDACTED]
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	[REDACTED]
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	[REDACTED]
Snížení o 40%	- Kč	[REDACTED]
Roční nájem z pozemku	- Kč	[REDACTED]
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	[REDACTED]
Roční výše nákladů celkem 40,94% příjmů	= Kč	[REDACTED]
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	[REDACTED]
Míra kapitalizace p = 4,5%		[REDACTED]
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč	[REDACTED]
R =  CV - CN  =   [REDACTED]		[REDACTED]
Celková cena pro skupinu C = CV x 1.05 =		[REDACTED]
= [REDACTED]	= Kč	[REDACTED]
<b>Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem Cena celkem Kč</b>		

## 2.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Pozemky k této nemovitosti náležející se nachází v hustě zastavěné části města, na náměstí. Je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 2370 pro k.ú. a obec Přeštice náleží k objektu čp. 144 :

St. 211/1      zastavěná plocha a nádvoří      o výměře      292 m<sup>2</sup>

### 2.2.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Nad 5000 obyvatel	1	0.95
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.7671

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$$

### 2.2.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b> Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00



<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem</b>		<b>0.00</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 2.2.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
<b>8. Poloha obce</b>	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
<b>Celkem 1. až 5. znak</b>		<b>0.00</b>

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1.05 = 1.050$$

### 2.2.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	0	0.00
Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	0	0.00
Střed obce - centrum obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	0	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	0	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		



<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	0	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	4	0.03
MHD - centrum obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \* 0.11

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.11) \times 1 = 1.110$$

### 2.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku = Kč

ZC = ZCv x Iu =

Index cenového porovnání

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.050 \times 1.110$$

Cena upravená uvedenými koeficienty = Kč

Cena za celou výměru 292.00 m<sup>2</sup> = Kč

---

**Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč**

---

### 3. REKAPITULACE

- 1) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Kč

Kč



**Zjištěná výsledná cena**

**Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky**

Kč

Kč

Slovy:

Na základě výše uvedeného zdůvodnění a po konzultaci s pracovníci , , která se velmi dobře orientuje v cenách nemovitých věcí na jižním Plzeňsku , odhaduji cenu obvyklou po zaokrouhlení ve výši:

cca

Slovy:

Ve Štěnovicích, dne 25.března 2018

vypracoval

#### 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1. prosince 1980, č.j. 3571/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5193 - 11/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2018 12:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: 020324 Plzeň-jih

Obec: 558249 Přeštice

kat. území: 735256 Přeštice

List vlastnictví: 2370

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Area Partners s.r.o., Masarykovo nám. 144, 33401 Přeštice	28007425	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 211/1	292	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přeštice, č.p. 144, víceúčel Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211/1				
St. 212/1	158	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přeštice, č.p. 146, víceúčel Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 212/1				
1255/28	62	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1255/30	181	ostatní plocha	jiná plocha	
1255/37	102	ostatní plocha	jiná plocha	
1255/40	2	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2629	412	ostatní plocha	jiná plocha	

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

#### o Předkupní právo

Parcela: 2629

Z-2772/2017-406

Listina Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2002; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-204/2002-434

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Předkupní právo

Parcela: 2629

Z-2772/2017-406

Listina Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2002; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-204/2002-434

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Předkupní právo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2018 12:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558249 Přeštice

kat.území: 735256 Přeštice

List vlastnictví: 2370

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 2629

Z-2772/2017-406

Listina Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2002; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-204/2002-434

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Parcela: 2629

Z-2772/2017-406

Listina Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2002; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-204/2002-434

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluhy zajištěné zástavní smlouvou na splacení jistiny úvěru a příslušenství do výše 10.000.000,- Kč
- další dluhy a jejich příslušenství zajištěné zástavní smlouvou, které vzniknou do 31.8.2027, do celkové výše 20.000.000,- Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 212/1  
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 45244782

V-4881/2017-406

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/4336931309/17 ze dne 22.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2017. Zápis proveden dne 19.09.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-4881/2017-406

Pořadí k 24.08.2017 14:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-4881/2017-406

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/4336931309/17 ze dne 22.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2017. Zápis proveden dne 19.09.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-4881/2017-406

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-4881/2017-406

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/4336931309/17 ze dne 22.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2017. Zápis proveden dne 19.09.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-4881/2017-406



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2018 12:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558249 Přeštice

Kat.území: 735256 Přeštice

List vlastnictví: 2370

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zákaz zcizení

- po dobu trvání zástavního práva

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 212/1

1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 45244782

V-4881/2017-406

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/4336931309/17 ze dne 22.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2017. Zápis proveden dne 19.09.2017; uloženo na prac. Plzeň-jih

Pořadí k 24.08.2017 14:15

V-4881/2017-406

Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Změna číslování parcel

Parcela: 2629

Z-2772/2017-406

ombly a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 31.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2009.

Pro: Area Partners s.r.o., Masarykovo nám. 144, 33401 Přeštice

V-226/2009-434

RČ/IČO: 28007425

Smlouva kupní ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2016. Zápis proveden dne 12.10.2016.

Pro: Area Partners s.r.o., Masarykovo nám. 144, 33401 Přeštice

V-5468/2016-406

RČ/IČO: 28007425

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

vytvořil:

Vyhotoveno: 21.03.2018 13:05:04

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD



