

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2794-59/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č.500, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p.472, včetně příslušenství (LV č.3970), ul.Hrnčírská, k.ú.Louny, obec Louny, okres Louny

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4
telefon: 602335251
e-mail: coudek@centrum.cz

Zadavatel: AZAM-insolvence, v.o.s., Mgr.Bc. Jan Mašek
Opletalova 1417/25
110 001 Praha 1 Nové Město

Číslo jednací: spis. zn. MSPH 89 INS 2373 / 2022

TRŽNÍ HODNOTA	6 900 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 24 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 15.7.2022

Vyhotoveno: V Praze 26.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku p.č.500, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p.472, včetně příslušenství (LV č.3970), ul.Hrnčířská, k.ú.Louny, obec Louny, okres Louny, který si objednala společnost AZAM-insolvence, v.o.s..

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účel insolvenčního řízení

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.7.2022 za přítomnosti povinné MUDr.Z.Takácsové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.3970, k.ú.Louny, vyhotovený dálkovým přístupem dne 31.3.2022

Zajištěné při místním šetření :

- Projektová dokumentace - část - Změna využití 1.patru se st.úpravami domu čp.472, Hrnčířská, Louny, III/2003, Ing.Jiří Makarius
- Rozhodnutí - povolení změny v užívání stavby, vydal MÚ v Lounech pod č.j.MULN330-7363/04/SU/Im, nabytí právní moci 8.února 2005

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření bylo dne 15.7.2022 za přítomnosti povinné MUDr.Z.Takácsové. Nemovitost byla zpřístupněná.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přistupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 424/2021 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Obvyklá cena

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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 tísně. 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.

Volba jiných oceňovacích přístupů :

Odhad využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Louny, k.ú. Louny

Adresa nemovité věci: Hrnčířská 472, 440 01 Louny

Vlastnické a evidenční údaje

MUDr. Zlata Takáčsová, U druhé baterie 204/55, 162 00 Praha 6, LV: 3970, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém, z podkladové dokumentace a z ústního sdělení při místním šetření. Stav k předmětnému datu byl upřesněn na místě. Účel užití odpovídá druhu stavby dle výpisu z KN.

Místopis

Město Louny se nachází ve stejnojmenném okrese, v Ústeckém kraji. Jedná se o město s rozšířenou působností. Je situované cca 55 km jihovýchodně od Ústí nad Labem. Ve městě je komplexní občanská a technická vybavenost. Město leží na trase Praha-Most a Praha-Chomutov-Chemnitz. Je vybudován silniční obchvat města. Ve městě je vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá podle ÚPD.

Předmětná nemovitost je situovaná v jihovýchodní části centra města, na nároží ulic Hrnčířská a Prokopova, s hlavním vstupem z ulice Hrnčířská a vjezdem do dvou garáží z ulice Prokopova.

Jedná se o lokalitu souvisle zastavěnou řadovou obytnou zástavbou mezi ulicemi Hrnčířská a Prokopova. Jižně od ulice Hrnčířská se nachází autobusové nádraží, západně od ulice Prokopova park. Nemovitá věc sousedí s řadovými rodinnými domy. Centrum města je vzdálené cca 300m.

Nemovitost tvoří pozemek p.č.500, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p.472. Malou část pozemku tvoří zastřešené prosvětlené přízemní nádvoří. Nemovitost je postavená na uliční hranici

ulic Hrnčířská i Prokopova. Je napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny, plynu. Parkování je možné na podélných stáních v ulici Hrnčířská a Prokopova.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4931/4 Město Louny

Celkový popis nemovité věci

Víceúčelová stavba čp.472

Jedná se o vnitřní řadový rohový zděný objekt půdorysu L, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a půdou v sedlové střeše. Je postavený na uliční hranici pozemku p.č.500. Je přístupný z ulice Hrnčířská do protáhlé chodby. Z ní se přistupuje do dodatečně vestavěného společného sociálního zařízení v zastřešeném dvoře. Odtud se vchází do prostoru kanceláře a dvou samostatných garáží, samostatného WC a dvou průchozích kanceláří. Vjezd do garáží je z ulice Prokopova. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází prostory provozovny bývalého kadeřnického salonu, provozovna solária, provozovna nehtového studia a čtyři kanceláře se společným sociálním zázemím, šatnou a kuchyňkou, úklidová místnost. Půdní prostor je dosud nevyužívaný. Bylo zahájeno zateplení krovu.

Dispozice :

Sklepy - 36,3 m²

1.NP:

garáž 29,9 m²

garáž 18,5 m²

3 kanceláře 76,8 m²

chodba 9,2 m²

chodba 5,2 m²

WC 1,7 m²

sociální zařízení 5,1 m²

zastřešený dvůr 28,3 m²

2.NP:

kadeřnický salon 31,8 m²

solárium 6,9 m²

nehtové studio 13 m²

kuchyňka 5,6 m²

4 kanceláře 54,2 m²

chodba 12,7 m²

šatna 2,5 m²
WC 2,7 m²
chodba 6,2 m²
sociální zařízení 4,2 m²
Celková podlahová plocha : 350,8 m²

Podlahová plocha dle účelu užití:

služby 66,8 m²
administrativní prostory 131 m²
2 garáže 48,4 m²
sklepy 36,3 m²
společné komunikační prostory 68,3 m²

Vytápění je ústřední, teplovodní s domovním závěsným plynovým kotlem v přízemí, ohřev vody je v přízemí el.bojlerem, v patře v provozovnách el.bojlery nebo průtokovým ohřivačem. Provozovny mají své měřiče tepla. Větrání sociálních zařízení a solária je nucené.

Dům je dle projektové dokumentace pravděpodobně z konce 19.století. Během užívání prošel stavebními úpravami. Dle sdělení vlastníka hlavní stavební úpravy proběhly v posledních 20 letech v několika fázích. Před rokem 2003 byl opraven krov, nedokončeno zateplení. V letech 2003-2005 proběhla celková rekonstrukce 2.NP, v letech 2007-2008 rekonstrukce 1.NP, nová okna v letech 2015-2017. Celkovou rekonstrukcí došlo ke změně využití objektu. Od roku 2020 je prázdný. Technický stav je průměrný, projevuje se nevyužívání domu vzlínáním vlhkosti na vnitřních stěnách do ulice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: Dle LV č.3970 na nemovitosti vážne :

zástavní právo exekutorské

nařízení předběžného opatření

zahájení exekuce

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ostatní rizika:

Stavby dlouhou dobu neužívané

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Objekt č.p.472

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.500

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Výnosová metoda

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č.500, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p.472, včetně příslušenství (LV č.3970), k.ú.Louny, obec Louny, okres Louny
Adresa předmětu ocenění:	Hrnčířská 472 440 01 Louny
LV:	3970
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Louny
Katastrální území:	Louny
Počet obyvatel:	18 156
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 100,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s Libercem	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,819}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,852}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,811}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Objekt č.p.472

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1.1. Víceúčelová stavba čp.472

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	37,00 m ²	2,75 m	101,75
1.NP	237,00 m ²	3,20 m	758,40
2.NP	172,00 m ²	3,10 m	533,20
Součet	446,00 m²		1 393,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 393,35 / 446,00	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	446,00 / 3	= 148,67 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(37)*(2,75+0,40)	=	116,55 m ³
1.NP	(237)*(3,2)	=	758,40 m ³
2.NP	(172)*(3,60)	=	619,20 m ³
Zastřešení	(172)*(3,77/2)	=	324,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	116,55 m ³
1.NP	NP	758,40 m ³
2.NP	NP	619,20 m ³
Zastřešení	Z	324,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 818,37 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	standardní trámové a betonové, v suterénu klenba	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina, nad dvorkem živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky, obklad palubkový	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, betonové	S	100
11. Dveře	vstupní plastové, plné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná eurookna, anglické dvorky, střešní okna	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí, keramická dlažba, teracová dlažba	S	100
15. Vytápění	ÚT domovní plynový kotel, el.žebříky	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	běžný rozvod	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžný rozvod	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojlery, el.průtokový ohřivač	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka s dřezem	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout, umývadlo, WC závěsné	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže a žaluzie v oknech, EZS, domácí vrátňý	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20

10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 98,70
 Koeficient vybavení K₄: **0,9870**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,18		60,00	3,7080
2. Svislé konstrukce	S	15,30	60,00	1,00	9,18	9,30		60,00	5,5800
2. Svislé konstrukce	S	15,30	40,00	1,00	6,12	6,20		20,00	1,2400
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,20		60,00	4,9200
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,28		60,00	3,7680
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,93		20,00	0,5860
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61		20,00	0,1220
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,40		20,00	1,4800
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34		20,00	0,6680
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,62		60,00	0,9720
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,62		20,00	0,3240
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74		60,00	1,6440
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,75		20,00	0,7500
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88		20,00	1,1760
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,34		20,00	0,6680
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,86		20,00	0,9720
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98		20,00	1,1960
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30		20,00	0,0600
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24		20,00	0,6480
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,14		20,00	0,6280
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41		20,00	0,0820
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,03		20,00	0,4060
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93		20,00	0,3860
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,26		20,00	0,8520
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46		20,00	0,8920

Opotřebení: 33,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9644
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 174,05
Plná cena: 1 818,37 m ³ * 6 174,05 Kč/m ³	=	11 226 707,30 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,7 % /100)	*	0,663

Víceúčelová stavba čp.472 - zjištěná cena = **7 443 306,94 Kč**

1.1.2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 219,37
Plná cena: 10,00 m * 1 219,37 Kč/m	=	12 193,70 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

	-	6 096,85 Kč
--	---	-------------

Přípojka vody - zjištěná cena = **6 096,85 Kč**

1.1.3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 450,88
Plná cena: 10,00 m * 4 450,88 Kč/m	=	44 508,80 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	22 254,40 Kč
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	22 254,40 Kč
1.1.4. Přípojka elektro		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Délka:	10,00 m	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	586,05
Plná cena: 10,00 m * 586,05 Kč/m	=	5 860,50 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	2 930,25 Kč
Přípojka elektro - zjištěná cena	=	2 930,25 Kč
1.1.5. Přípojka plynová		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Délka:	10,00 m	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7080
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	867,24
Plná cena: 10,00 m * 867,24 Kč/m	=	8 672,40 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Opotřebení: 50,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	-	4 336,20 Kč

Přípojka plynová - zjištěná cena = **4 336,20 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Víceúčelová stavba čp.472	=	7 443 306,94 Kč
Přípojka vody	=	6 096,85 Kč
Přípojka kanalizace	=	22 254,40 Kč
Přípojka elektro	=	2 930,25 Kč
Přípojka plynová	=	4 336,20 Kč

Nákladové ceny - celkem = **7 478 924,64 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	131,00	1 680,-	18 340,-	220 080,-
služby	66,80	1 680,-	9 352,-	112 224,-
garáže	48,40	1 200,-	4 840,-	58 080,-
provozní prostory sklepy	36,30	600,-	1 815,-	21 780,-
Výnosy celkem				412 164,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 412 164,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 211 427,70 Kč
- výměra stavebního pozemku: 237,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 237,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 211 427,70 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 571,39 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

412 164,00 * 40 % - 164 865,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 236 727,01 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **3 156 360,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,

	nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	7 478 924,64 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	3 156 360,00 Kč
Rozdíl	R =	4 322 564,64 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 4\,020\,872,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Objekt č.p.472 - zjištěná cena} = 4\,020\,872,93 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.500

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,819$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,819 = 0,811$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 100,-	0,811		892,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	500	237	892,10	211 427,70
Stavební pozemek - celkem			237		211 427,70

$$\text{Pozemek p.č.500 - zjištěná cena celkem} = 211\,427,70 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Výnosová metoda

Pro výnosovou hodnotu je uvažována nemovitost v řádném technickém stavu, řádně udržovaná, což nemovitost splňuje.

Stanovení ročních výnosů

Obvyklé nájemné kancelářských prostor a prostor služeb se pohybuje v rozpětí 100-200 Kč/m²/měsíc, garáže kolem 100 Kč/m²/měsíc.

Stanovení ročních nákladů

Výpadek nájemného je odhadnut ve výši 10% výnosů, náklady na provoz a údržbu ve výši 50 Kč/m²/rok, pojištění a daně 1% z výnosů, správa nemovitosti ve výši 600 Kč/měs. Rezerva na obnovu byla stanovena ve výši 0,25% z výchozí ceny nemovitosti - reprodukční ceny (10 852 486,75 Kč).

Náklady :

Náklady na provoz a údržbu nemovitosti byly stanoveny ve výši 50 Kč/m²/rok, náklady na správu ve výši 7200 Kč. Výše pojistného a daň z nemovitosti je stanovena ve výši 0,5 % z ceny. Výpadek nájemného je odhadnut na 10%. Rezerva na obnovu (bývalá amortizace) je stanovena ve výši 0,5% z výchozí ceny nemovitosti.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	kanceláře	131	1 680	18 340	220 080	6,50
2.	Provozní prostory	služby	67	1 680	9 352	112 224	7,00
3.	Ostatní prostory	2 garáže	48	1 200	4 840	58 080	8,00
4.	Provozní prostory	sklepy	36	600	1 815	21 780	8,00
5.	Ostatní prostory	společné prostory	68	600	3 415	40 980	8,00
Celkový výnos za rok:						453 144	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	351
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 292
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	453 144
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	407 830
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000

Pojištění		Kč/rok	21 700
Opravy a údržba		Kč/rok	17 550
Správa nemovitosti		Kč/rok	7 200
Ostatní náklady		Kč/rok	55 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	111 450
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	296 380
Míra kapitalizace		%	7,02
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 221 937

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Započitatelná podlahová plocha :

služby 66,8 m²

administrativní prostory 131 m²

2 garáže 48,4 m²

sklepy 36,3 m²

společné komunikační prostory 0,5*68,3 m²

Započitatelná podlahová plocha celkem : 316,7 m²

Užitná plocha:	316,70 m ²
Zastavěná plocha:	237,00 m ²
Plocha pozemku:	237,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční komplex
Lokalita:	ul. Táborská, Louny
Popis:	komplex propojených budov : hlavní objekt prodejna+kancelář dvoupodlažní vedlejší objekt synagoga nádvoří s vjezdem inženýrské sítě : všechny základní inženýrské sítě stav : po rekonstrukci
Podlaží:	3.podlažní
Dispozice:	obchodní prostory+kancelářské prostory+sklad
Typ stavby:	zděná
Užitná plocha:	840,00 m ²
Zastavěná plocha:	480,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Zdroj: realitní server

K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.09.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 920 000	840,00	14 190	1,17	16 602

Název:	Komerční objekt			
Lokalita:	ul.Kosmonautů, Louny			
Popis:	bývalé zdravotní středisko-jednoúčelový objekt bezbariérový přístup inženýrské sítě : všechny základní inženýrské sítě vytápění : centrální stav : po rekonstrukci 2.NP			
Podlaží:	2.podlažní			
Dispozice:	ordinace praktických a odborných lékařů			
Typ stavby:	skeletová			
Užitná plocha:	792,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,20	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,20	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
9 800 000	792,00	12 374	1,66	20 541



Zdroj: realitní server

Název:	Komerční objekt			
Lokalita:	ul.Jablonského, Louny			
Popis:	zděný řadový krajový objekt s malým nádvořím a garáží 2 bytové a 3 nebytové jednotky sklep inženýrské sítě : všechny základní inženýrské sítě vytápění : plynová kotelna v domě stav : průměrný pronajata jedna nebytová jednotka			
Podlaží:	2 podlaží, sklep			
Dispozice:	ordinace praktických a odborných lékařů			
Typ stavby:	skeletová			
Užitná plocha:	617,00 m ²			
Zastavěná plocha:	359,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 996 000	617,00	16 201	1,38	22 357

Název: Komerční objekt**Lokalita:** ul.Pražská, Louny

Popis: zděný řadový krajový objekt s malým nádvořím a garáží
3 bytové jednotky a obchodní prostory
sklep
inženýrské sítě : všechny základní inženýrské sítě
stav : po rekonstrukci

Podlaží: 2 podlaží, sklep**Dispozice:** ordinace praktických a odborných lékařů**Typ stavby:** skeletová**Užitná plocha:** 480,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
12 000 000	480,00	25 000	1,00	25 000

Název: Komerční objekt**Lokalita:** ul.Beneše z Loun, Louny

Popis: zděný vnitřní řadový objekt
obchodní prostory+kancelářské prostory
sklep
inženýrské sítě : všechny základní inženýrské sítě
vytápění : ÚT 2x plynový kotel
ohřev vody : el.bojlery

stav : po starší rekonstrukci

Podlaží: 2 podlaží, podkroví s terasou, sklep
Dispozice: bývalé kadenictví a 6 kanceláří se sociálním zázemím
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 260,00 m²
Zastavěná plocha: 212,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 12.9.2021	260,00	28 846	0,84	24 231

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl nabízen na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² plochy.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 602 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 746 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 746 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	316,70 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 886 958
Zaokrouhlit	= 6 900 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	6 900 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1. Objekt č.p.472	4 481 781,- Kč
1. Ocenění staveb - celkem:	4 481 781,- Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek p.č.500	211 428,- Kč
2. Ocenění pozemků - celkem:	211 428,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 693 209,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 693 210,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsetdevadesátřítisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 693 210 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetdevadesátřítisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Výnosová metoda	4 221 937,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Porovnávací metoda	6 900 000,- Kč

Porovnávací hodnota	6 900 000 Kč
Výnosová hodnota	4 221 937 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Výnosová metoda	4 221 937,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Porovnávací metoda	6 900 000,- Kč

Porovnávací hodnota	6 900 000 Kč
Výnosová hodnota	4 221 937 Kč

Silné stránky

přístupná lokalita
technický stav
možnost dalšího rozšíření

Slabé stránky

větší komunikační plochy

malý pozemek

Hodnota pozemku p.č.500, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p.472, včetně příslušenství (LV č.3970), ul.Hrnčířská, k.ú.Louny, obec Louny, okres Louny činí :

Tržní hodnota

6 900 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Hodnota pozemku p.č.500, jehož součástí je víceúčelová stavba č.p.472, včetně příslušenství (LV č.3970), ul.Hrnčířská, k.ú.Louny, obec Louny, okres Louny činí :

TRŽNÍ HODNOTA

6 900 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku může být skutečnost, že znalec nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 3970	3
Kopie katastrální mapy	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j. Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2794 evidence posudků.

V Praze 26.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2794-59/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 3970	3
Kopie katastrální mapy	1

Fotodokumentace







Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2022 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro AZAM - insolvence, v.o.s.

Okres: C20424 Louny Obec: 565971 Louny
 Kat.území: 687391 Louny List vlastnictví: 3970

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Takáčsová Zlata MUDr., U druhé baterie 204/55, Břevnov, 16200 Praha 6	715205/8177	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
Parcela				
500		237 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Louny, č.p. 472, víceúčel				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 500				

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 99 000 EUR s 9% p.a. úrokem z prodlení z částky 81 000 EUR od 4.10. 2012 do zaplacení, s 9,25% p.a. úrokem z prodlení z částky 18 000 EUR od 15. 4. 2014 do zaplacení, nákladů rozhodčího řízení ve výši 8 962,30 EUR, pohledávky ve výši 37 000 EUR s 9% p.a. úrokem z prodlení z částky 37 000 EUR od 1. 7. 2017 do zaplacení, pohledávky ve výši 461 411,47 Kč s 9% p.a. úrokem z prodlení z částky 461 411,47 Kč od 21. 6. 2020 do zaplacení, nákladů rozhodčího řízení ve výši 5 888,26 EUR

Oprávnění pro

QUADROFLEX, s.r.o., IČ: 31435998, Nová Osada 11,
Dunajská Středá, Slovenská republika

Povinnost k

Parcela: 500

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-venkov, 137 EX-13129/2021 -13 ze dne 18.08.2021.
Právní moc ke dni 27.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021
09:00:00. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-3188/2021-507

Pofadl k 21.07.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Parcela: 500

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajského v Ústí nad Labem, č.j.
18 Nc-501/2020 -42 ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.02.2020 19:10:07. Zápis proveden dne 06.03.2020.

Z-641/2020-507

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Vrchního v Praze, 3Cmo-56/2020 -
81 ze dne 30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2020 15:30:55.
Zápis proveden dne 27.05.2020.

Z-1912/2020-507

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2022 16:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat.území: 687391 Louny

List vlastnictví: 3970

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.03.2022 16:32:18

Kopie katastrální mapy

