

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

č. 947-18/21

ZNALEC:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

ČÍSLO JEDNACÍ:

KSPH 77 INS 9635/2017

PŘEDMĚT:

Nemovitost dle LV 781 - pozemek p.č. 1/3, jehož součástí je stavba čp. 75, k.ú.
Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/

DATUM:

30. 3. 2021

POČET STRAN:

14

PŘÍLOHY:

7

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Ocenění obvyklou cenou podle stavu ke dni zpracování posudku.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalkyně pro ocenění vycházela z údajů Katastru nemovitostí, nájemních smluv, snímku pozemkové mapy, informací poskytnutých zástupci vlastníka nemovitosti a stavebním úřadem obce, vlastní prohlídkou a zaměřením části nemovitosti (přízemí), 2. NP nemovitosti nebylo zpřístupněno, informací o nájmech a prodejích obdobných nemovitostí, nabídkách trhu, statistických údajích skutečných realizovaných cen i pomocně z údajů daných platnou oceňovací vyhláškou MF.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, k.ú. Lochovice, LV – 781 ze dne 22. 9. 2020
- informace a dokumentace poskytnuté stavebním odborem a odborem územního plánování města Hořovice, a MěÚ Lochovice, návštěva úřadu dne 27. 1. 2021
- nájemní smlouva ze dne 1.1.2018 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 na pronájem restaurace
- nájemní smlouva ze dne 15.11.2002 uzavřená mezi pronajímatelem Obec Lochovice a panem Josef Kebrle, jednatel firmy MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 na pronájem skladu piva, skladu potravin a prostor WC v přízemí budovy čp. 77 o výměře 66,05 m²
- nájemní smlouva ze dne 1.6.2017 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem Jakub Šabat na pronájem bytu nad restaurací „Záběh“
- nájemní smlouva ze dne 1. 2. 2021 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem Vojtěch Kopecký na pronájem bytu 2+1 nad restaurací „Záběh“
- MěÚ Hořovice – Souhlas se změnou v užívání části restaurace „Záběh“ na hernu, ze dne 11.11.2009, čj. MUHO/25718/2009, dotčená vyjádření a plánek restaurace čp. 75
- Kupní smlouva, o zřízení věcného břemene, na dům čp. 75 postavený na pozemku p.č. 1/3, uzavřená dne 14.6.1999
- Znalecký posudek č. 3087/169/99 znalce Vlastimila Nového
- snímek pozemkové mapy KN, k.ú. Lochovice, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka přízemí nemovitosti

- informace o realizovaných prodejích evidované Katastrálním úřadem
- statistické přehledy ČSÚ
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- informace a údaje poskytnuté zástupcem vlastníka

Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena z exteriéru dne 27. 1. 2021 při návštěvě stavebního úřadu a místního úřadu. Dne 24. 3. 2021 pak proběhla prohlídka za účasti právního zástupce vlastníka a zástupce rodinných příslušníků, kdy byla umožněna prohlídka 1. NP objektu, restaurační části. Druhé nadzemní podlaží, kde jsou umístěny dvě bytové jednotky, nebylo zpřístupněno.

Vlastnické a evidenční údaje

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 2954, podíl 1 / 1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Znalkyně vycházela z údajů katastru nemovitostí, předložených nájemních smluv, dokumentace a dokladů evidovaných stavebním úřadem obce Hořovice a obecním úřadem Lochovice, vlastní prohlídky prostor nemovitosti, které byly zpřístupněny a dalších veřejně dostupných údajů, nabídky trhu s nemovitostmi. Znalkyně neodpovídá za pravdivost předložených dokumentů. Pokud budou dodatečně zjištěny skutečnosti mající vliv na výslednou cenu (především z důvodu neumožnění prohlídky 2. NP), vyhrazuje si znalkyně právo na korekci závěru posudku.

3. NÁLEZ

3.1. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku list vlastnictví a nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor restaurace a dvou bytů umístěných v 1. poschodí domu čp. 75, obec Lochovice. Kupní smlouva (vč. zřízení věcného břemene chůze a jízdy) na dům čp. 75 na st.p. č. 1/3 v obci Lochovice a další doklady a nájemní smlouva k nemovitosti byly získány při návštěvě stavebního úřadu, obecního archivu a od rodinných příslušníků dlužníka.

Původní nemovitost čp. 77 postavená na st.p. č. 1/1 byla zapsána na LV 10001, k.ú. Lochovice, vlastníkem byla obec Lochovice, IČO:233528. Dům byl zaměřen a geometrickým plánem č. 400-144/1999 ze dne 28. 4. 1999 byla oddělena část pozemku st.p.č. 1/3 o výměře 192 m², na něm stojící část domu označena novým čp. 75. Jde o restaurační část bývalého velkostatku čp. 77 v centru obce. Touto kupní smlouvou bylo současně zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek st.p.č. 1/1 ve prospěch každého vlastníka domu čp. 75 na pozemku st.p.č. 1/3.

Objekt čp. 75 je zapsán na LV jako občanská vybavenost. Jde o oddělenou část budovy situované podél hlavní komunikace obce, kde je v části bývalého velkostatku rovněž umístěn městský úřad obce. Velkostatek je tvořen nemovitostmi půdorysně uzavřeného nepravidelného lichoběžníku, s přístupem zajištěným průjezdem do vnitrobloku. O stáří nemovitostí se nedochovalo žádné doklady. Dle sdělení zaměstnanců Obecního úřadu se datuje vznik okolo roku 1860, čemuž odpovídá i stavebně technické provedení stavby. Stáří je

odhadnuto na cca 150 roků. V levé uliční části bývalého domu čp. 77 je čp. 75 ohraničeno průjezdem do vnitrobloku, kde je v přízemí umístěna restaurace „Záběh“. Městský úřad Hořovice vydal Souhlas se změnou v užívání části restaurace „Záběh“ na hernu, a to dne 11.11.2009, čj. MUHO/25718/2009. Herna byla povolena v jedné místnosti „salonku“ o rozměrech 3,9 x 8,8m.

Nad půdorysem přízemí je příslušná část domu čp. 75, kde jsou umístěny dvě bytové jednotky. Přístup do restaurace je z uliční části přímo z chodníku. Přístup ke skladům potravin, piva a sociálního zařízení, které není součástí půdorysu čp. 75, je přízemí domu čp. 77 a z přístavby ve vnitrobloku, ze které je rovněž umožněn přístup do 2. nadzemního podlaží domu (bytových jednotek).

Nájemní smlouvy

Užívání části zázemí pro restauraci nacházející se na pozemku, respektive v objektu, cizího vlastníka čp. 77, je zajištěn nájemní smlouvou s Obecním úřadem Lochovice a jednatelem firmy MERKUR=K=s.r.o., panem Josefem Kebrle.

Na prostory restaurace je uzavřena nájemní smlouva mezi vlastníkem a společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 ze dne 1. 1. 2018.

Rovněž dvě bytové jednotky umístěné ve 2. NP nad restaurační částí jsou pronajaty, a byly předloženy smlouvy o nájmu bytu. Ve smlouvách není prostor nájmu blíže specifikován. Prohlídka bytů nebyla umožněna.

Pan Kebrle Daniel, jehož majetek se v rámci řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017 oceňuje, je jediným vlastníkem. Nemovitost nabyl dle výpisu z KN, LV 781, k.ú. Lochovice, na základě Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene, právní účinky vkladu práva ke dni 29. 10.2001, V-2812/2001-202.

K pozemku p.č. 1/3 uvedeném na LV 781, k.ú. Lochovice, se váže zástavní právo exekutorské a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Vůči povinnému, Kebrle Daniel, byla zahájena exekuce a současně je vedeno insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017 (viz LV 781 v příloze posudku).

3.2. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Základní informace

LV 781

Název předmětu ocenění:	Občanská vybavenost čp. 75
Adresa předmětu ocenění:	Lochovice 267 23 Lochovice
LV:	781
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Lochovice
Katastrální území:	Lochovice
Počet obyvatel:	1 286

Obec Lochovice se nachází v okrese Beroun, asi 7 km východně od Hořovic a 15 km jihozápadně od Berouna. K obci náleží i blízké vsi Kočvary, Netolice a Obora. Obec leží na železniční trati Zdice - Protivín a vychází odtud místní železniční trať Lochovice - Zadní

Třebáň. Je zde také autobusová doprava, obcí vedou silnice druhé třídy II/114 a II/118. Obec má základní občanskou vybavenost - je zde mateřská a základní škola, pošta, knihovna, restaurace Záběh, prodejna potravin, kulturní zařízení, sportovní vyžití, atd.

Objekt čp. 75 je část bývalého statku čp. 77. Objekt je zděný z masivního cihelného zdiva tloušťky 60 až 90 cm, má dvě nadzemní podlaží, sedlové zastřešení s pálenou taškovou krytinou. Hřeben střechy probíhá přes obě popisná čísla. Dům je napojen na elektroinstalaci, napojení vody na původní část, rovněž kanalizace je svedena do původní žumpy objektu, ze které bylo čp. 75 odděleno. Přízemní část čp. 75 je oddělena průjezdem do vnitrobloku (levá strana objektu), vrchní podlaží je spojené, dělené vnitřními zdmi. Část objektu je podsklepena, je zde sklad sudů pro restauraci. Sklep má max. výšku 1,8 m, zastropení je cihelnou klenbou. Plocha sklepu je cca 11 m².

Dle dohledaných informací byly kolem roku 1975 prováděny modernizační práce, po roce 1989 byl objekt cca 10 let neužíván a chátral. Po změně vlastníka v roce 1999 došlo k rekonstrukci objektu, a to ve vzájemné dohodě s obecním úřadem. Exteriér objektu byl jednotně rekonstruován. Na obou částech objektu, původní čp. 77 a nově oddělené čp. 75 byla rekonstruována střecha se střešní krytinou, fasáda a výměna otvorů – dřevěných oken a dveří. Rovněž interiéru objektu byl zrekonstruován. V části kuchyně bylo instalováno nové restaurační vybavení, plynový sporák, teplá voda pomocí elektrického bojleru, vytápění objektu je elektrickým kotlem. Na podlahách je všude keramická dlažba, v užitné části restaurace a salonků je proveden dřevěný obklad stěn. Strop v restaurační části je klenutý. Zázemí kuchyně i využívané sociální zařízení je obloženo keramickým obkladem.

Dispozičně objekt tvoří restauraci s výčepem (sál o ploše 71 m²), salonek (cca 19 m²), salonek - herna (34 m²), kuchyně (12 m²), přípravná (5,5 m²), chodba (11 m²). Půdorysně vymezené ve tvaru obdélníka cca 8,8 x 17,9 m. Další prostory jsou situovány v jiné budově - sklady (23 a 8,5 m²), oddělené sociální zařízení, vždy WC a v předchodbičce umývadlo.

Druhé nadzemní podlaží je půdorysně totožné s 1. NP. Přístup je schodištěm z vnitrobloku, mimo oceňovanou část. Toto podlaží nebylo při prohlídce zpřístupněno. Ve 2. NP jsou dle sdělení zástupce spoluvlastníka a dle předložených nájemních smluv, dvě bytové jednotky, jedna 2+1, druhá 3+1. Stropní konstrukce je zde s rovným podhledem. Bytové jednotky byly rekonstruovány společně s restaurační částí. Jsou zde plastová okna, každá jednotka má ústřední vytápění se samostatným elektrickým kotlem, teplá voda je zajištěna elektrickým bojlerem. Je zde standardní vybavení, v koupelně vana a umývadlo, nebo sprcha a umývadlo, samostatná WC.

Přístup je zajištěn věcným břemenem.

Nájemní smlouva ze dne 1. 1. 2018 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem MERKUR=K=s.r.o., na pronájem restaurace je uzavřena na výši nájemného 36 000 Kč za rok.

Nájemní smlouva ze dne 15. 11. 2002 uzavřená mezi pronajímatelem Obec Lochovice a panem Josef Kebrle, jednatel firmy MERKUR=K=s.r.o., na pronájem skladu piva, skladu potravin a prostor WC je uzavřena na výši nájmu 190 Kč/1m²/rok, tj. 12 549 Kč/rok za celý předmět nájmu.

Nájemní smlouva ze dne 1. 6. 2017 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem Jakub Šabat na pronájem bytu nad restaurací „Záběh“, bez specifikace plochy pronajímaného bytu, je uzavřena na výši nájemného 5000 Kč/měsíc.

Nájemní smlouva ze dne 1. 2. 2021 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem Vojtěch Kopecký na pronájem bytu 2+1 nad restaurací „Záběh“, bez specifikace plochy pronajímaného bytu, je uzavřena na výši nájemného 5000 Kč/měsíc.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Jiným způsobem oceňování je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

V konkrétním případě se jedná o nemovitost, která se nachází v obci s malým počtem obyvatel (cca 1300), kde se běžně další obdobné nemovitosti nevyskytují. Dalším aspektem ovlivňujícím stanovení obvyklé ceny je epidemická situace a uzavření restaurací. Předložené smlouvy o nájmech jsou posouzeny z hlediska uzavřené výše nájmu v běžném prostředí (zde jsou rodinné vazby mezi pronajímateli a nájemci). Hodnota majetku bude zjišťována všemi známými metodami, výsledkem by měl být odhad možné tržní hodnoty majetku.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT – VÝPOČET

4.2.1. Tržní hodnota

4.2.1.1. Porovnání obdobných nemovitostí na trhu

lokalita	Užit Pl. m ²	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,9*)	cena za m ² UP	koef stavu	koef vyb ave ní	koef poloh y	úvaha zpraco vatele	cena za m ² UP	pozn
Loděnice	524	18 000 000	16 200 000	30 916	0,80	0,80	1,00	0,90	17 808	1)

Klobuky	247	2 100 000	1 890 000	7 652	1,50	1,20	1,00	0,90	13 773	2)
Bosyně	330	2 790 000	2 511 000	7 609	1,40	1,10	1,10	0,90	12 890	3)
Louňovice	685	6 240 000	5 616 000	8 199	1,30	0,80	1,10	0,90	9 379	4)
Chrástany	250	5 700 000	5 130 000	20 520	0,80	1,20	1,10	0,90	21 669	5)
průměr	407	6 966 000	6 269 400	14 979					15 104	

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu a provize za služby realitním zprostředkovatelům

1) Velmi dobře zavedená restaurace a pizzerie přímo u sjezdu z dálnice D5 (směr Karlštejn) a na křižovatce turistických tras, 2 budovy a přilehlé pozemky, v hlavní budově v přízemí (zastavěná plocha 202 m²) se nachází prostory restaurace (170 m²) a v horních patrech 4 bytové jednotky 1x byt o velikosti 4+1, 2x byt 1+1, 1x garsonka (rozloha 2. nadzemního podlaží 202 m², podkroví 152 m²). Byty jsou přístupné ze zadní části budovy. V roce 2000 nové rozvody elektro. K dispozici plynová přípojka, obecní vodovod, tlaková kanalizace, solární ohřev vody, fotovoltaika 4 KW a tepelné čerpadlo na ohřev vody pro část budovy. Druhá budova slouží jako skladovací prostor a přípravná pro restauraci. Nachází se zde také další pec na pizzu. Za budovou se nachází dvorek s možností parkování.



2) Komerční nemovitost vhodná pro provoz restaurace, hospody. Součástí je bytová jednotka určená k rekonstrukci. Hlavní budova má 197 m², uzavřený dvůr 149 m² odkud je přístup po schodech do samostatného bytu 1+1 (50m²) a na půdu. V přízemí je velký sál, který sloužil jako hospoda, bar, menší kuchyně, sklady, kotelna a sklep. Vedle sálu je zázemí pro personál a samostatné toalety. Před budovou je terasa s posezením, napojení na místní vodovodní řad a na obecní studnu, kanalizace je řešena jímkou na dvoře, obec nemá kanalizaci, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, u domu je připravena plynová přípojka. Samostatný byt je určený k celkové rekonstrukci, prostory hospody a zázemí jsou v celkově dobrém stavu, ale jsou vhodné k dalším úpravám a modernizaci.



3) Prodej restaurace se sálem v obci Bosyně - Vysoká u Mělníka, podlahová plocha 330 m². Restaurace se skládá z výčepu s hospodou, skladu, chodby, zázemí pro zaměstnance, kuchyně, pánské a dámské WC, sál s barem, sklepy a kotelna. V podkroví je obytná část: dvě ložnice, pokoj, dětský pokoj a koupelna s WC. Nad sálem je velká půda. Zadním vchodem se dá vyjít na dvůr 221 m² s dřevníkem a velkou kůlnou. V obci je veškerá občanská vybavenost. Mělník 10 km, Praha 40 km.



4) Prodej komerčního objektu v centru obce, možné využít k rodinnému bydlení v horních patrech s restaurací a prostornou zahrádkou v přízemí, nebo penzion s restaurací, celková plocha pozemku 568 m², zastavěná 228 m². Čtyřpodlažní dům, částečná rekonstrukce: střecha, okna, rozvody, kotelna na tuhá paliva pro celý dům, v přízemí restaurace s nově vybavenou kuchyní, první a druhé patro je v rekonstrukci. Ve 2NP mělo být 5 pokojů s vlastním sociálním zařízením, ve 3NP je půdní prostor (možnost další pokoje). V obci je základní občanská vybavenost



5) Restaurace hospodského typu s tanečním sálem, půdorysná plocha 514m², v půdním prostoru s novou střešní krytinou je možné vybudovat dvě menší bytové jednotky, na prodej včetně veškerého vybavení interiéru restaurace a kuchyně. Restaurace má kapacitu cca 20 míst, v případě pořádání akcí taneční sál s kapacitou až 100 dalších míst k sezení a prostornou venkovní terasu. Zásobování ze zadní strany, pod restaurací menší sklep se samostatným vstupem, nemovitost napojená na Bioplynovou stanici Chrástřany. Elektrina v objektu tažená měděnými dráty. Objekt je zásoben vodou jak z obecní vodovodní přípojky, tak vodou z vlastní study. Odpady jsou svedeny do obecní splaškové kanalizace.



Porovnávání nemovitost v Lochovicích má následující užitnou plochu odvozenou ze zastavěné plochy:

přízemí 192 m ² x 0,8	= 154 m ² UP
patro 192 m ² x 0,7 (konstrukce a prostor chodby)	= 134 m ²
celkem objekt čp. 75	= 288 m ²

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou upraveny korekčním koeficientem 0,9.

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Lochovice neobchoduje žádná nemovitost občanského vybavení (restaurace) s bytovými prostory.

Vybrané nemovitosti se stejným nebo obdobným využitím pro porovnání jsou situovány ve Středočeském kraji, a jejich nabídkové ceny se pohybují ve velkém rozpětí od cca 2,1 do 18 mil. Kč, v přepočtu na jednotku užitné plochy od cca 8 tis. Kč do 32,6 tis. Kč/m². Průměrná užitná plocha všech reprezentantů je 407 m², průměrná nabídková cena cca 7 mil. Kč a průměrná nabídková jednotková cena užitné plochy cca 15 tis. Kč/m². Nabídkové ceny jsou upraveny koeficientem „nabídky“, koeficientem stavebně technického stavu, vybaveností, velikostí obce a úvahou zpracovatele (porovnání celkového pohledu na nemovitost, například skutečnosti, že porovnávající nemovitost nemá vlastní sociální zařízení a sklady, které jsou pronajaty, menší nemovitosti bývají dražší než větší, atp.). Průměrná jednotková cena užitné plochy takto upravené pak činí cca 15,1 Kč/m² (při UP 288 m² pak činí 4 348 800 Kč).

Odhad tržní hodnoty porovnáním

4 349 000 ,- Kč

4.2.1.2. Výnosová metoda

Jak bylo uvedeno výše, objednateli posudku byly předloženy nájemní smlouvy na pronájem jak restaurace, tak dvou bytových jednotek umístěných v patře objektu.

Přízemí - restaurační část

Smlouva na pronájem restaurace je uzavřena mezi vlastníkem a společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981. Bylo zjištěno, že smluvní strany mají vazby mezi rodinnými příslušníky. Cena nájmu (za cca 154 m²) je stanovena na 3000 Kč za měsíc (19,50 Kč/m²/měs), za rok tedy 36 000 Kč (tj. cca 234 Kč/1m²/rok).

Současně je uzavřena nájemní smlouva na nájem sociálního zařízení a skladů (nutných k možnosti provozování restaurace 66,05 m²), v objektu, kde je umístěno. Tyto plochy patří obci Lochovice. Nájemní smlouva uzavřena na výši nájmu 190 Kč/1m²/rok, tj. 12 549 Kč/rok za celý předmět nájmu (cca 15,80 Kč/m²/měs).

Porovnatelné nemovitosti přímo v obci nejsou. Pro možnost stanovení výnosu objektu bylo zjišťováno tržní nájemné za restaurace v obdobných obcích Středočeského kraje. Bylo zjištěno, že se nájem pohybuje od cca 40 do 180 Kč/m² za měsíc. **Průměrná hodnota požadovaného nájmu činí cca 120 Kč/m²m/měsíc, reálná může činit cca 105 Kč/m²/měsíc, tedy 1260 Kč/m²/rok. Cena uzavřená v nájemní smlouvě není cenou obvyklou.**

Stanovené roční nájemné dle tržního nájmu:

restaurace 154 m ² x 1260 Kč/m ² /rok	194 040 Kč/rok
nájemné za sociální a skladové prostory	- 12 549 Kč/rok
nájemné	181 491 Kč/rok

Zatřídění pro potřeby ocenění (použity koeficienty dané platným oceňovacím předpisem)

Druh objektu:	Nemovitosti pro stravování
Základní míra kapitalizace	7,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace	7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
restaurace	154	1179	15 125,-	181 500,-
Výnosy celkem				181 500,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 181 500,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

181 500,00 * 40 %	-	72 600,- Kč
Roční nájemné upravené	=	108 900,- Kč
Míra kapitalizace 7,00 %	/	7,00 %

Cena restaurace stanovená výnosovým způsobem = 1 555 714,- Kč

Patro – dvě bytové jednotky

Ve druhém nadzemním podlaží domu jsou umístěny dvě bytové jednotky. Půdorysná plocha 2. NP je shodná s plochou 1. NP (přízemí), užitná plocha odhadem (70% zastavěné plochy) činí 134 m². Předpoklad 67 m² na každý byt.

Bytové jednotky jsou pronajaty, nájemní smlouvy byly předloženy. Smlouva ze dne 1.6.2017 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem Jakub Šabat na pronájem bytu nad restaurací „Záběh“, bez specifikace plochy bytu. Cena nájmu stanovena na 5 tis. Kč/měsíc (tj. 74,6 Kč/m²/měs).

Nájemní smlouva ze dne 1. 2. 2021 uzavřená mezi pronajímatelem Daniel Kebrle a nájemcem Vojtěch Kopecký na pronájem bytu 2+1 nad restaurací „Záběh“, bez specifikace plochy bytu. Cena nájmu stanovena na 5 tis. Kč/měsíc (tj. 74,6 Kč/m²/měs).

Prohlídka bytových jednotek nebyla umožněna. Znalkyně vychází z předpokladu, že byty jsou ve standardním stavu odpovídajícímu stáří objektu.

Primo v obci nebyly zjištěny pronájmy. Bylo zjišťováno tržní nájemné v blízkém okolí.

lokalita	plocha m ²	požadované nájemné Kč/měs	nájem v Kč/m ² /měs	koef. nabídky K=0,95	úprava koef stavu	úprava koef polohy	nájem Kč/m ² /měs	nájem v Kč/měs
Tmaň	55	10 000	182	173	0,85	1,1	162	10 821
Žebrák	60	13 000	217	206	0,85	1,0	175	11 722
Hořovice	79	12 612	160	152	0,7	0,9	96	6 402
Hořovice	74	13 500	182	173	0,7	0,9	109	7 315
průměr	67	12 278	185	176			135	9 065

Bylo zjištěno, že se nájemné pohybuje od 160 do 217 Kč/m² za měsíc. Nájemné je upraveno koeficientem nabídky, stavu nemovitosti a polohy. Průměrná plocha pronajímaných bytů je 67 m², průměrné požadované nájemné cca 12 300 Kč/měsíc. Po úpravě nabídek uvedenými koeficienty pak průměrné nájemné činí 135 Kč/m²/měsíc. Při velikosti bytu 67 m² činí nájemné 9 065 Kč.

V oceňované nemovitosti jsou dva byty umístěny na zastavěné ploše 192 m². Pro stanovení užitné plochy nebyl použit standardní koeficient 0,8, ale koeficient 0,7 z důvodu úvahy pro prostor společné veřejné chodby. Velikost užitné plochy pak činí 134 m² pro dva byty, při rovnosti plochy by jeden měl velikost 67 m², tedy plochu odpovídající zjištěné průměrné ploše pronajímaných bytů.

Ceny nájemného uzavřené v nájemních smlouvách nejsou cenou obvyklou.

Stanovené roční nájemné dle tržního nájmu:

dvě bytové jednotky s plochou celkem 134 m², měsíční nájemné 18 000 Kč, roční 216 000 Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění (použity koeficienty dané platným oceňovacím předpisem)

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace:	4,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %

Míra kapitalizace: 5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt 1	67,00	1 611,94	9 000,-	108 000,-
byt 2	67,00	1 611,94	9 000,-	108 000,-
Výnosy celkem				216 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 216 000,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

216 000,00 * 40 % - 86 400,- Kč

Roční nájemné upravené: = 129 600,- Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena bytů stanovená výnosovým způsobem = 2 592 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty výnosovým způsobem 4 148 000 ,- Kč

4.2.2. Obvyklá cena

Přehled prodaných nemovitostí v dané lokalitě

Jedná se o nestandardní nemovitost občanské vybavenosti. Polovina nemovitosti slouží jako restaurace a herna, druhá polovina slouží k bydlení (dva byty). Restaurace nedisponuje vlastním sociálním zázemím a skladovými prostory. Tyto jsou v objektu cizího vlastníka a jsou k zajištění provozu pronajímány.

Pro porovnání nebyl zjištěn žádný obdobný prodej nemovitosti v dané lokalitě za poslední období.

Obvyklá cena nelze určit

4.2.3. Cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Cena zjištěná při použití platného oceňovacího předpisu by nepostihla „právní“ a stavebně technické a provozní odlišnosti, a neměla by vypovídací schopnost o obvyklé nebo tržní ceně nemovitosti.

Cena dle zákona o oceňování majetku nebyla zjišťována

4.3 CENOVÉ VYJÁDŘENÍ K VLASTNICTVÍ

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 2954, podíl 1 / 1

Obvyklá cena nebude upravena.

4.4 OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že

majetek dle LV 781 - pozemek p.č. 1/3, jehož součástí je stavba čp. 75, k.ú. Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun

je zatížen věcným právem – zástavním právem exekutorským, byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz ke správě a k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN) a současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017.

Dále bylo zjištěno, že je ve prospěch nemovitosti, oprávnění pro parcelu 1/3, zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy, zřízené Smlouvou kupní o zřízení věcného břemene. Právní účinky vkladu práva ke dni 29. 10. 2001, V-2812/2001-202.

Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch každého vlastníka domu čp. 75 se stp. 1/3. Oprávnění pro pozemek p.č. 1/3, povinnost k pozemku p.č. 1/1. Jde de facto o veřejnou cestu, kterou je rovněž zadní přístup objektu čp. 75. Věcné břemeno je oceněno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

K ocenění nemovitosti byly použity dostupné informace o prodejích obdobných nemovitostí nabízených na trhu s nemovitostí ve Středočeském kraji, které splňují kritérium „obdobnosti“, tj. část slouží jako restaurace a část k bydlení nebo ubytování, jsou situovány v obdobně velkých obcích. Tržní cena je určena jak porovnáním prodejů, tak výnosem z nemovitosti porovnáním dosažitelných výnosů z pronájmů. Předložené smlouvy o nájmech byly posouzeny z hlediska uzavřené výše nájmu v běžném prostředí (zde jsou rodinné vazby mezi pronajímateli a nájemci). Pro stanovení obvyklé ceny nebyly v dané lokalitě zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí občanské vybavenosti. Odhad tržní hodnoty,

který je spočten z průměru cen více porovnávaných nemovitostí, případně více pronajímaných nemovitostí, nejlépe eliminuje možné výkyvy zjištěných hodnot, a v daném případě nejlépe vystihuje současnou situaci na trhu. Obě hodnoty odhadů tržní ceny, vypočtené porovnáním obdobných nemovitostí i stanovené výnosovým způsobem, jsou téměř shodné, liší se o cca 5%.

Odhad tržní hodnoty porovnáním 4 349 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty výnosovým způsobem 4 148 000,- Kč

Pro odhad tržní hodnoty je navržen průměr zjištěných hodnot.

6. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu pozemku p.č. 1/3, jehož součástí je stavba čp. 75, občanská vybavenost, k.ú. Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun. Obvyklá cena (dle definice této ceny) nelze v konkrétním případě stanovit (viz zdůvodnění výše).

Odhad tržní hodnoty majetku dle LV 781, k.ú. Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun, k datu zpracování znaleckého posudku, po zaokrouhlení

4 249 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónydvěstěčtyřicetdevěttisíc Kč

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14. 10. 1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 947-18/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 947-18/21

Byla sjednána smluvní odměna.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 30. 3. 2021