

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 927-66/20

O obvyklé ceně nemovitostí zapsaných na LV 1037 – pozemku p.č. 371, jehož součástí je stavba administrativního objektu čp. 353, pozemku p.č. 605, jehož součástí je stavba bez čp/če občanské vybavenosti a pozemku p.č. 1003, k.ú. Velký Osek, obec Velký Osek, okres Kolín

Objednavatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
IČO: 49245031
Radlická 1170/61
150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v nedobrovolné dražbě

Podle stavu ke dni 7. 12. 2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 27. 12. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zapsaných na LV 1037 – pozemku p.č. 371, jehož součástí je stavba administrativního objektu čp. 353, pozemku p.č. 605, jehož součástí je stavba bez čp/če občanské vybavenosti a pozemku p.č. 1003, k.ú. Velký Osek, obec Velký Osek, okres Kolín.

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Výrobní objekt čp. 353

Adresa předmětu ocenění: Revoluční 353
281 51 Velký Osek

LV: 1037

Kraj: Středočeský

Okres: Kolín

Obec: Velký Osek

Katastrální území: Velký Osek

Počet obyvatel: 2 386

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 220,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	V	0,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{602,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7. 12. 2020 za přítomnosti vlastníka a zaručeného věřitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, ze dne 28.9.2020, pro k.ú. Velký Osek, LV – 1037
- kopie katastrálních map k.ú. Velký Osek, oblasti oceňovaných nemovitostí
- prohlídka nemovitostí
- dokumentace pro Rekonstrukci výroby plastových oken firmy Konyvka, z 12/1993
- kolaudační rozhodnutí ze dne 12. 2. 1998, č.j. Výst.815/97/Ko/La
- Zástavní smlouva k nemovitým věcem č. 3113/15/021/ZN/01, ze dne 26. 10. 2015
- Smlouva o úvěru reg. číslo 3113/15/021/SME/PRP ze dne 26. 10. 2015
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace a údaje poskytnuté vlastníkem

- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Roman Konyvka, Komenského 373, 281 51 Velký Osek, LV: 1037, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a smlouvy o úvěru a zástavní. Další informace byly zjištěny při prohlídce na místě samém, z dokumentace pro rekonstrukci výroby plastových oken z roku 1993 a z kolaudačního rozhodnutí ze dne 12. 2. 1998.

Jedná se o majetek zapsaný na LV 1037 – pozemek zastavěné plochy a nádvoří p.č. 371, jehož součástí je stavba administrativního objektu čp. 353, pozemek zastavěné plochy a nádvoří p.č. 605, jehož součástí je stavba bez čp/če občanské vybavenosti a pozemek ostatní plochy p.č. 1003, k.ú. Velký Osek, obec Velký Osek, okres Kolín.

Pan Konyvka Roman, který je jediným vlastníkem, získal nemovitosti na základě Usnesení soudu o dědictví č.j. 51D-1039/2011-244 ze dne 25. 2. 2014. Právní moc ke dni 13.3.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27. 03. 2014 12:57:08. Zápis proveden dne 12.05.2014, V-3111/2014-204.

K nemovitostem se váží tato věcná práva, která zatěžují nemovitost:

- Zástavní právo smluvní a zákaz zcizení:
oprávnění pro IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, 186 00 Praha 8, IČO: 26444437
povinnost k parcele: St. 371, St. 605, p.č. 1003
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu:
oprávnění pro: Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín,
povinnost k parcele: St. 371, St. 605, p.č. 1003

Byla zahájena exekuce, povinnost k Konyvka Roman, RČ 650827/0560 ze dne 21.9.2020, Z-32771/2020-101 (viz výpis z KN).

7. Celkový popis nemovité věci

Město Velký Osek ve Středočeském kraji, cca 7 km severně odd Kolína, cca 7 km jihovýchodně od Poděbrad, cca 4 km od dálnice D 11 Praha – Hradec Králové, cca uprostřed této trasy (50 km od obou měst). Dopravní spojení mimo automobilové zajišťuje autobusová a vlaková doprava. Napojení je na veškeré inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitost se nachází v severní části obce mezi hlavní komunikací Revoluční a železniční tratí. Nedaleko areálu je jak autobusová tak vlaková zastávka cca 800 m.

Jedná se o výrobní areál firmy Konyvka, která vyrábí plastová okna. Areál se sestává z výrobních a skladových hal, administrativní části, kotelny s přístavbou přístřešku, vlastní trafostanice a zpevněné manipulační plochy. Původní haly byly postaveny v roce 1924 pro zámečnickou výrobu, v roce cca 1950 byla dostavena vlastní trafostanice a po roce 1995 byla

pravá strana objektu rekonstruována na základě vydaného stavebního povolení a následné kolaudace na výrobu plastových oken s administrativní částí. Byly zde zřízeny kanceláře, sociální zázemí, kuchyně s jídelnou pro 35 zaměstnanců. Zbývající část hal slouží jak pro výrobu, tak pro skladování, část prostor je pronajata. Kotelna s přístřeškem navazuje na halu, je zde soustředěna rovněž údržba. Z kotelny jsou vytápěny haly, je zde umístěn kotel TP a dřevo. Administrativní část je vytápěna elektřinou (přímotopy), teplá voda je zajištěna pomocí elektrických bojlerů. Plynová přípojka byla zřízena v roce 2005. Areál je napojen na vlastní studnu, je možnost napojení na veřejný vodovod. Přípojka kanalizace je veřejná. Objekt je situován podél komunikace Revoluční a na severní straně podél hranice pozemku, půdorysně haly tvoří písmeno „V“. Administrativní část na pozemku p.č. 371 se zastavěnou plochou 1407 m² tvoří částečně zděné svislé konstrukce a částečně skelet u výrobní části. Rekonstruovaný objekt má dle PD má délku 11 polí o výměře 4,3 m, šířka objektu je 16,3 m. Administrativní část má plochu cca 22 x 16,3 m, navazující výrobní část cca 26 x 16,3 m. Svislé nosné konstrukce obvodového pláště jsou zděné v průměrné tl. 30- 50 cm, a rekonstrukcí nebyly měněny. Nově byla vyzděna středová nosná zeď a vyjmuty původní dřevěné sloupy. Rovněž dělicí příčky jsou vyzdívané. Stropní konstrukce byly položeny z rovných profilů firmy Stakon z Velkého Oseku, plocha administrativy byly zateplena, podlahy byly provedeny z keramické dlažby. V sociálních zařízeních byl proveden keramický obklad, omítky jsou hladké vápenné nebo vápenocementové, dřevěné konstrukce byly opatřeny nátěrem.

Rozměry jednotlivých prostor jsou dle PD následující:

Rekonstrukce výroby plastových oken - Administrativní část

účel místnosti	plocha m ²
kancelář	13,69
kancelář	20,81
zádveří	3,42
kuchyňka	3,51
kancelář	14,25
chodba	20,42
umývárna	2,36
WC	1,36
šatna - ž	25,90
WC - ž	9,69
lázeň - ž	13,40
WC - m	11,25
lázeň - m	19,12
šatna - m	34,44
úklid	2,86
chodba	29,25

spol. místnost	59,59
kancelář	18,90
kancelář	24,71
výměníky	14,99
celkem	343,92

Zastavěná plocha administrativní části je cca 360 m², užitná plocha pak cca 344 m², výrobní prostory dle PD nejsou specifikovány, jde však o 6 polí o rozponu 4,3 m, tedy cca 31 x 16,3 m, cca 505 m² plochy. Dle výkresu situace má rekonstruovaná část zastavěnou plochu cca 865 m², užitnou cca 692 m².

Zastavěná plocha p.č. 371, – administrativa - má výměru 1407 m², navazující zastavěná plocha p.č. 605 má výměru 1705 m², celkem 3112 m². Po odečtení rekonstruované části mají zbývající haly zastavěnou plochu cca 2247 m², což je cca 1800 m² užitné plochy. Haly jsou skeletové ocelové, podlahy betonové, střešní konstrukce pultová s živičnou krytinou a středovými světlíky. Na části střešní konstrukce byly světlíky vybudovávány dodatečně, což způsobuje značné problémy se zatékáním do střechy. Na více místech zatéká, mnohá místa již byla opravována. Na pravé straně areálu je vjezdová ocelová brána, kterou se vjíždí do uzavřeného areálu. Areálová plocha p.č. 1003 - ostatní plocha – o výměře 4453 m² je zpevněná, převážně asfaltová nebo panelová plocha, vhodná i pro pojezd kamionové dopravy. Na nemovitosti neváží žádná věcná břemena.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až**

při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku. U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

Tento typ nemovitosti – výrobní areály - se v konkrétní lokalitě široce neobchodují. Avšak průmyslových výrobních nebo skladových areálů, se v současné době nabízí mnoho, především v širším okolí, a to hlavně k pronájmu. Výrobní prostory a manipulační plocha jsou částečně pronajaty autodopravci. Ověřením nájemného s obvyklým nájemným za obdobné nemovitosti, s dopočítáním možného pronájmu všech ploch (i těch, které vlastník využívá pro

svoji firmu), lze rovněž zjistit výnosovou cenu nemovitosti. V reálném prostředí však tato cena bude odvislá od druhu činnosti, který zde bude po změně vlastníka probíhat. Výsledná analýza zjištěných cen umožní reálnější náhled na možnou tržní cenu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1. Výnosová metoda

Situace na trhu s pronájmy obdobných nemovitostí

Společnost Warehouses pravidelně vydává Novinky z trhu průmyslových nemovitostí. Nakonči července 2020 Industrial Research Forum oznámil údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 2. čtvrtletí 2020.

Zde se uvádí, že bylo dokončeno nejvíce industriálních nemovitostí od roku 2017. Přesto, že Covid-19 přibrzdil v prvním pololetí roku výstavbu nových industriálních nemovitostí, na poptávce se do té doby neprojevil. Nejvyšší dosahované nájemné se týkalo nemovitostí ležících u dálnice D5, přičemž nejvyšší dosahované nájemné se drželo na úrovni 4,70 EUR/m² (cca 125 Kč/m²). U poptávky byl patrný větší zájem o krátkodobé nájemní smlouvy do jednoho roku a menší zájem o předpronájmy v ještě nepostavených nemovitostech. Situace s neustupující pandemií se částečně změnila. Přibýlo více nabídek jak k prodeji, tak pronájmu.

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v celé ČR druhém čtvrtletí roku 2020 vzrostla, stejně jako podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem zajištěného nájemce. Poptávka po pronájmech se však v porovnání s prvním čtvrtletím roku 2019 snížila. Největší poptávky jsou od společností zabývajících se logistikou a výrobními společnostmi. Dle zprávy dále vyplývá, že je v první polovině roku 2020 bylo celkově na trhu přes 400 tis. m² volných moderních průmyslových prostor.

Porovnání

lokality	plocha m ²	požadované nájemné Kč/měs	nájem v Kč/m ² / měs	koef. nabídky K=0,95	koef polohy	úprav a koef stavu	nájem Kč/m ² /měs	
Kolín	220	27 600	125	119	0,90	0,80	86	1*)
Nová Ves	1062	12 000	11	11	0,90	1,25	12	2*)
Kolín V	1305	60 000	46	44	0,95	0,95	39	3*)
Kolín V	1470	102 900	70	67	0,95	1,10	69	4*)
obchvat Kolín	2000	180 000	90	86	0,95	0,90	73	5*)
Kolín	1510	156 285	104	98	0,90	0,95	84	6*)
průměr	1 261	89 798	74	71			61	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu

1*) nájemní prostory v blízkosti centra v uzavřeném, střeženém areálu, prostory v 2NP budovy o výměře cca 220 m², v části antistatické podlahy, nová plastová okna, některé prostory vybaveny klimatizací, sociální zařízení společné se sousedními kancelářskými prostory, nákladní výtah, vytápění samostatným plynovým kotlem, areál střežen kamerovým systémem, bezproblémové parkování

2*) pronájem skladovacích prostor o 1 062 m², betonová podlaha, vhodné pro nenáročné skladování a obdobné využití, k dispozici až 1 000 m² venkovní plochy, elektrická energie v objektu, možnost napojení na vodovod (přivedeno k budově), rozměry vnitřní plochy cca 20 x 53 m, vjezd do budovy má šíři 4,3 m, vzdálenost do Kolína je cca 4 km, na dálnici D11 (sjezd 39) cca 14 km

3*) skladová hala, 1.305 m², 2 x mostový jeřáb, nosnost 5 tun, vlečka, levné vytápění, dobrý přístup pro nákladní, kamionovou a železniční dopravu, atraktivní poloha ve městě, vrátnice – ostraha, k dispozici vlastní vlečka, parkovací stání pro osobní auta, silnoproud, vlastní trafostanice, vodovod a kanalizace, plyn, kancelářské zázemí, vlastní sociální zařízení včetně sprch, možnost pronajmout nezpevněný pozemek 2000 m²

4*) skladovací nebo výrobní prostory o výměře 1470m², v komerčním areálu v ul:Zengrova, v obci Kolín, k dispozici sklad a sociální zázemí, výška 5m, příjezd možný kamionem, přístup do skladu je přímý nebo pomocí nakládacích můstků (rampy), podlaha betonová s dostatečnou únosností, k dispozici vlaková vlečka, vhodné pro stavebniny, skladování materiálů, lehkou výrobu apod., nově zateplená fasáda a nová okna, elektřina 220, 380V, vytápění, voda, telefon zavedeny, 150m od zastávek MHD a 350m od vlakové stanice, k dispozici další nebytové prostory (sklady, výrobní prostory, dílny a kanceláře), areál přístupný a střežený 24 hodin denně

5*) strategické umístění haly, přímo na obchvatu Kolína, pouhých 15 minut od D11, 2 300 paletových regálových míst + 300 paletových míst na podlaze, kapacita na rozšíření o 1 500 paletových míst, 2 haly – 2x 1000 m², rozměr každé haly 40mx26m, výška obou hal 8 m, topení topidla Robur, vnitřní úsporné osvětlení, betonové zátěžové podlahy, vodící drážky pro vedení vozíku RETRUCK, parkovací místo včetně nabíječe pro tyto vozíky RETRUCK, v hale 1 jsou kanceláře včetně sociálního zařízení (WC + sprchy), v hale 2 je kuchyňka a šatna včetně zázemí pro zaměstnance, zabezpečeno systémem EZS, každá hala disponuje vlastní čističkou odpadních vod, hala 1 – 2x nákladové stání s rampou pro kamiony, hala 2 – 1x vrata pro jeden kamion bez rampy

6*) skladové a výrobní prostory v areálu nacházejícím se v průmyslové oblasti, dostupnost na dálnici D11, silnici č. 12 a blízké nádraží ČD, šest skladových jednotek s celkovou plochou 35 000 m². Tři nové jednotky jsou k dispozici ihned (C3, C8 a propojené jednotky C9-C10). Ostatní jednotky jsou v nabídce od 3 do 6 měsíců podle potřeb klienta, u každé budovy místa na parkování, areál je hlídán ostrahou a kamerovým systémem, vstup přes vrátnici, velmi dobře obsluhovaný kamionovou dopravou, jednotka C3 - hala(262 m²), výška 4,29 m, hala zateplená, kompletní elektroinstalace, nová podlaha, vlastní samostatné měřiče energií, jednotky C9 a C10 - propojené, lze pronajmout i samostatně celkem 455 m², litá nová podlaha s vytápěním, menší rampa pro menší vozidla a zásobování, samostatné měřiče energií, dostupné jednotky - 262 m², 300 m², 1500 m² a 460 m² (k dispozici ihned)

Oceňovaný areál – celková plocha 7565 m², užitná plocha cca 2490 m², z toho administrativní plochy 344 m², zbytek výrobní či skladové plochy 2146 m², manipulační zpevněná plocha 4453 m². Bylo zjištěno, že na trhu jsou k pronájmu areály s mnohem menšími plochami. Nabídky jsou upraveny koeficientem nabídky, polohy a stavu nemovitosti, činí průměrná cena za 1 m² užitné plochy 61 Kč/měsíc. Pro oceňovanou nemovitost je navržena korekce průměrného nájemného o 80% z důvodu velikosti areálu, tj. na cenu 49 Kč/m². S přihlédnutím ke všem faktorům lze předpokládat dosažené měsíční nájemné ve výši 122 010 Kč.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro výrobu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 9,50 %

Výnosy z pronajímáných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
areál	2 490,00	588,-	122 010,-	1 464 120,-
Výnosy celkem				1 464 120,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímáných prostor: = 1 464 120,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 464 120,00 * 40 %	-	585 648,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	878 472,- Kč
Míra kapitalizace 9,50 %	/	9,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 9 247 074,- Kč

B.1 Výnosová metoda

9 247 000 Kč

B.2 Porovnávací metoda

Nabídky trhu		1	2	3	4	5
lokalita	Velký Osek	Polní Chrást	Krakovany	Týnec nad L.	Budiměřice	Pátek
nabídková cena Kč		9 890 000	3 980 000	24 990 000	12 500 000	8 416 000
plocha pozemku m ²	7 565	19 611	2 004	23 612	7 691	4 208
nabídková cena za 1 m ²		504	1 986	1 058	1 625	2 000
redukce pramene ceny	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
zastavěná plocha kanceláře	360 m ²	0,90	0,80	1,00	0,90	1,10

zastavěná plocha halý m2	2247 m2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
zpevněné plochy m2	4453 m2	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
trafostanice	ano	1,00	1,00	1,05	1,05	1,10
dopravní dostupnost	bus, vlak	1,10	1,10	1,00	1,05	1,10
další vybavení	ne	1,00	0,90	1,00	0,95	0,90
stavebně technický stav	dobrý	1,30	0,80	0,90	0,80	1,00
koeficient velikosti areálu	1,00	1,10	0,90	1,10	1,00	0,95
velikost obce	1,00	1,10	1,05	1,00	0,90	1,05
úvaha zpracovatele	1,00	1,20	0,90	1,00	0,90	0,90
upravená cena Kč/m2	1 092	679	963	990	893	1 936
celková cena Kč	8 262 682					

1*) rozsáhlý zemědělský areál v obci Polní Chrčice, okres Kolín, celkem 19 611m2, výborná dopravní dostupnost- dálnice D11 (10min.), Kolín (17 min.), Týnec nad Labem (15 min.), na pozemku se nachází několik v současné době prázdných budov, některé v neudržovaném stavu, silážní jáma, funkční vepřín, součástí je vlastní trafostanice, objekty k rekonstrukci

2*) areál se zastavěnou plochou 700 m2 na pozemku o celkové ploše 2004 m2, 220 i 380 V, plyn, kanalizace, voda na okraji pozemku, vlastní studna, 622 m2 - manipulační plocha, 2001 - 2010 částečná přestavba a rekonstrukce střechy, jádrem komplexu je stavba s monumentálním vnitřním prostorem o zastavěné ploše 267 m2, podkroví k úpravě dle vlastní představy, ze severní strany přiléhá rodinný dům v původním stavu s prodejnou se dvěma místnostmi a vstupem do ulice, zastavěná plocha 158 m2, v přízemí dva byty, podkroví volné, vytápění na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem, z jižní strany pokračuje řadovou zástavbou rodinný dům z roku 2000, v přízemí s technickým zázemím a koupelnou, v podkroví samostatný byt, sauna, vytápěné podlahy, vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, dílna 139 m2, příprava na skladovací prostor 98 m2, D11 - 7 minut

3*) výrobní areál na pozemku 23 612 m2, využíván k opravám aut a prodeji náhradních dílů, dostupnost i pro kamionovou dopravu, vhodný jako venkovní skladovací nebo výrobní plocha, skládá se ze zpevněných venkovních ploch, 4 budov (montážní a skladovací plochy), stav dobrý, elektřina, obecní voda a plyn, kanalizace na hranici pozemku - řešeno septikem, výborná poloha na okraji města, 9 km od dálnice D11, areál oplocen

4*) výrobní areál má plochu 7691 m2, a to zpevněných a zelených ploch včetně halý o celkové zast. ploše 1150 m2, disponuje kanceláři a výrobní halou v přízemí (hlavní prostory - sklad 297 m2, dílna 331 m2, expedice 154 m2, zázemí 150 m2), ve 2. NP prostory o výměře 1030 m2 ke skladování lehčího materiálu (nosnost podlah do 200 kg/m2), není výtah, není oplocený, je však zabezpečený a disponuje všemi IS, studna na užitkovou vodu, topení je na koks (dva nové kotle), v areálu jsou v přízemí rozvody topení a radiátory, vhodný pro lehkou průmyslovou výrobu, montovnu, dílny autoservisu atd., příjezd nákladních vozidel a kamionů, parkování vozidel na pozemku, dostupnost 5 min. do Poděbrad, 7 min na dálnici D11, 25 min. do Kolína, 35 min. do Prahy

5*) prodej samostatného komerčního areálu na vlastním pozemku o výměře 4.208 m2, vhodné pro výrobu, skladování, velkoobchod, bezproblémový vjezd a parkování, areál je hlídán kamerovým systémem, v přední části se nachází původní zděný domek s dispozicí 1+1 včetně sociálního zázemí, volné ihned, stav dobrý

V současné době se na trhu s nemovitostmi nabízí k prodeji více než dvě desítky areálů v okolí. K porovnání byly vybrány areály v nejbližším okolí, s obdobným, tj. víceúčelovým charakterem. Pouze skladové či administrativní plochy nebyly do porovnání zahrnuty. Nabídkové ceny komerčních výrobních objektů se pohybují z důvodu různé velikosti v rozpětí od cca 4 do 25 mil. Kč (velikost pozemku se pohybuje od 2 tis. do 23,5 tis. m²), v přepočtu za jednotku plochy to je od cca 500 Kč do 2000 Kč/m². Po úpravě nabídkových cen hodnotícími koeficienty na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná jednotková cena plochy všech reprezentantů ve výši cca 1092 Kč/m² (v rozmezí od cca 680 do 1940 Kč/m²). Při této průměrné jednotkové ceně by měl oceňovaný areál o ploše pozemku 7565 m² porovnatelnou cenu 8 262 682 Kč.

B.2. Porovnatelná cena **8 263 000 Kč**

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Roman Konyvka, Komenského 373, 281 51 Velký Osek, LV: 1037, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

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

majetku LV 1037 - pozemku p.č. 371, jehož součástí je stavba administrativního objektu čp. 353, pozemku p.č. 605, jehož součástí je stavba bez čp/če občanské vybavenosti a pozemku p.č. 1003, k.ú. Velký Osek, obec Velký Osek, okres Kolín

váže Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (viz výpis z KN).

Tato věcná práva zatěžující nemovitost nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu pozemku p.č. 371, jehož součástí je stavba administrativního objektu čp. 353, pozemku p.č. 605, jehož součástí je stavba bez čp/če občanské vybavenosti a pozemku p.č. 1003, k.ú. Velký Osek. Možná obvyklá cena byla zjišťována výnosovou metodou se zjištěním obvyklého nájmu obdobného areálu a porovnáním na trhu nemovitostí. Dle výnosové metody by při pronájmu celého areálu celoročně byla výnosová hodnota cca 9 247 000 Kč. Při úvaze výpadku nájemného (cca 20%), by výnos činil cca 7,4 mil. Kč. Porovnáním na trhu s obdobnými výrobními areály by

bylo možné dosáhnout cenu cca 8 263 000 Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena majetku dle LV 1037, k.ú. Velký Osek, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena cena porovnatelná, tj. po zaokrouhlení

8 263 000 Kč

slovy: Osmmiliónůdvěstěšedesáttřitisíc Kč

V Praze 27. 12. 2020

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9



Seznam příloh

- výpis z KN, k.ú. Velký Osek, LV – 1037
- kopie katastrální mapy k.ú. Velký Osek, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace pořízená na místě
- situace stavby Rekonstrukce výrobní plast. oken z 12/1993
- legenda místností rekonstruovaných prostor z 12/1993
- Zástavní smlouva k nemovitým věcem č. 3113/15/021/ZN/01, ze dne 26. 10. 2015

ZNALCKÁ 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 a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 927-66/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 927-66/20.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2020 19:15:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533840 Velký Osek

Území: 779687 Velký Osek

List vlastnictví: 1037

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

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo		
Konyvka Roman, Komenského 373, 28151 Velký Osek	650827/0560	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
t. 371		1407	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velký Osek, č.p. 353, adminis.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 371					
t. 605		1705	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 605					
1003		4453	ostatní plocha	nepłodná půda	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

p vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích peněžitých dluhů až do výše 2.600.000,- Kč, vzniklých do 7. 5. 2026

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Perneroova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 371, Parcela: St. 605, Parcela: 1003

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3113/15/021/ZN/01 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 14:24:12. Zápis proveden dne 19.11.2015.

V-11805/2015-204

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 08:04:19. Zápis proveden dne 24.08.2020.

V-6009/2020-204

Pořadí k 26.10.2015 14:24

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění dluhu n splacení jistiny úvěru a příslušenství až do výše 30.000.000 Kč a ostatních budoucích dluhů z titulu peněžního plnění vzniklých do 3.8.2040 do celkové výše 60.000.000 Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2019-0064/21 ze dne 30.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2020 08:12:04. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Kolín

V-6036/2020-204

Pořadí k 03.08.2020 08:12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2020 19:15:03

Okres: CZ0204 Kolín
Kat.území: 779687 Velký Osek
Obec: 533840 Velký Osek
List vlastnictví: 1037
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 371, Parcela: St. 605, Parcela: 1003

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3113/15/021/ZN/01 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 14:24:12. Zápis pro dne 19.11.2015.

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledá ze dne 28.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 08:04:19. Zápis proveden dne 24.08.2020.

V-11805/2015-204

Pořadí k 26.10.2015 14:24

V-6009/2020-204

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 30.534,00 Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín

Povinnost k

Parcela: St. 371, Parcela: St. 605, Parcela: 1003

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.42004-220/8070/27.01.2020-00155/N/529/18-1 dne 27.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 10:04:28. Zápis proveden dne 20.02.2020.

Pořadí k 29.01.2020 10:04

V-764/2020-204

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 32.795,00 Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín

Povinnost k

Parcela: St. 371, Parcela: St. 605, Parcela: 1003

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.42004-220/8070/27.01.2020-00157/N/597/19-1 dne 27.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 10:04:33. Zápis proveden dne 21.02.2020.

Pořadí k 29.01.2020 10:04

V-765/2020-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2020 19:15:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533840 Velký Osek

at.území: 779687 Velký Osek

List vlastnictví: 1037

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Konyvka Roman, Komenského 373, 28151 Velký Osek,
RČ/IČO: 650827/0560

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10757/20-13 k 20 EXE-
2855/2020 10 ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2020
08:00:29. Zápis proveden dne 24.09.2020; uloženo na prac. Praha
Z-32771/2020-101

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kolíně č.j. 51D-1039/2011 -244 ze dne
25.02.2014. Právní moc ke dni 13.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2014
12:57:08. Zápis proveden dne 12.05.2014.

Pro: Konyvka Roman, Komenského 373, 28151 Velký Osek

V-3111/2014-204

RČ/IČO: 650827/0560

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

ovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
astrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

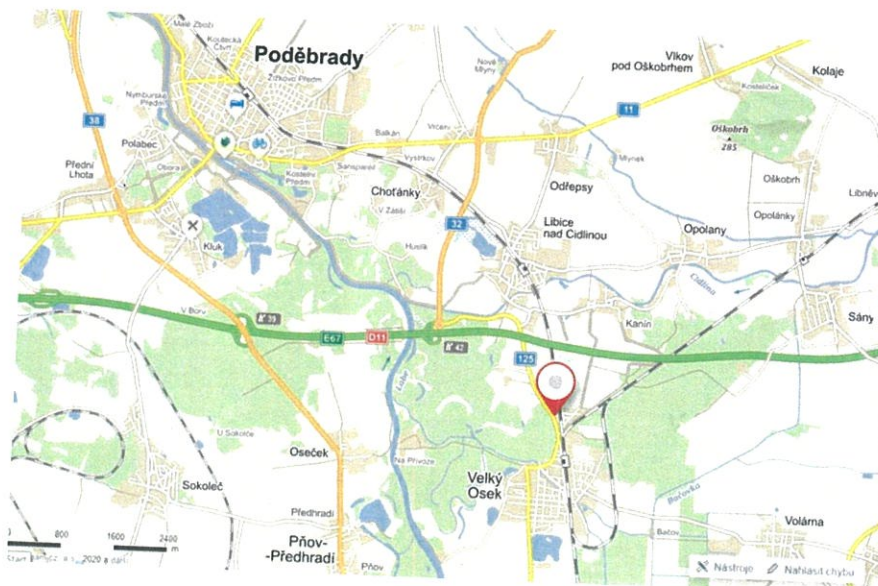
otovil:

ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD
otovoeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.09.2020 09:16:11

pis, razítko:

Řízení PÚ:



Revoluční 353

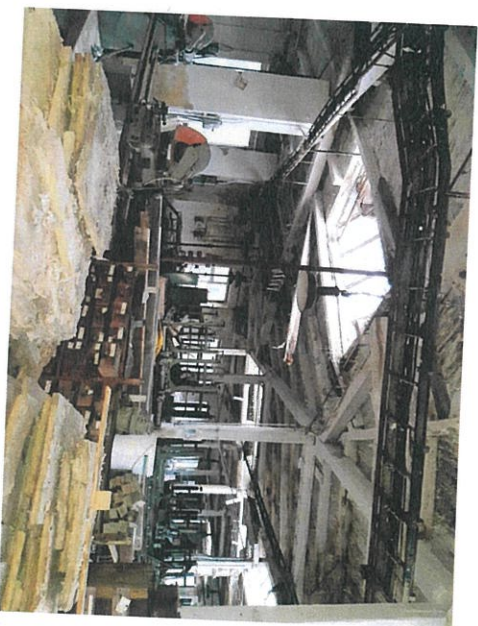
Adresa
Revoluční 353, 281 51 Velký Osek, Česko

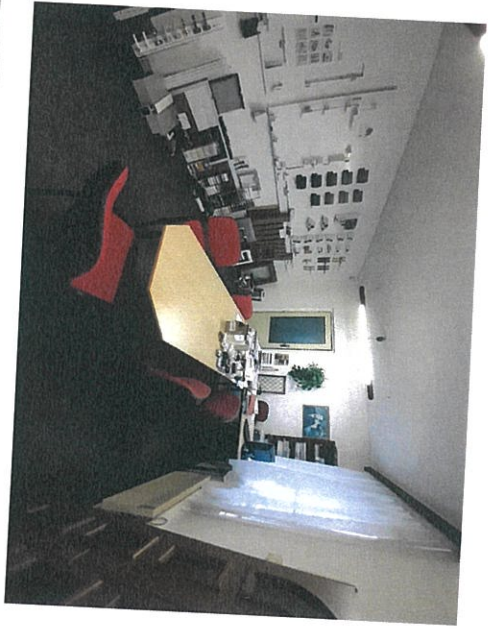
- Do plánování
- Uložit
- Sdílet
- Typy na výlet

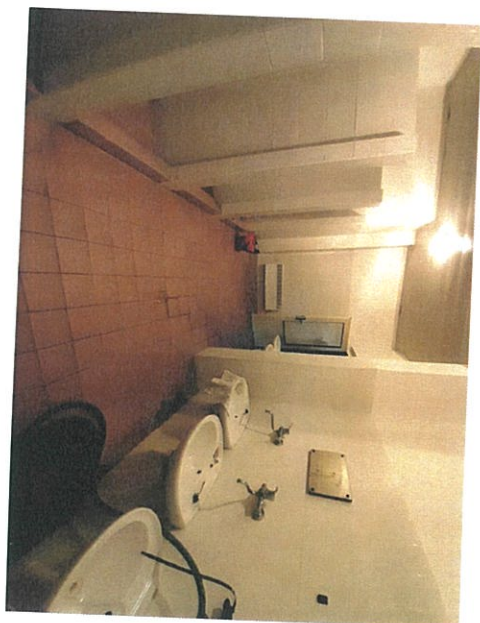
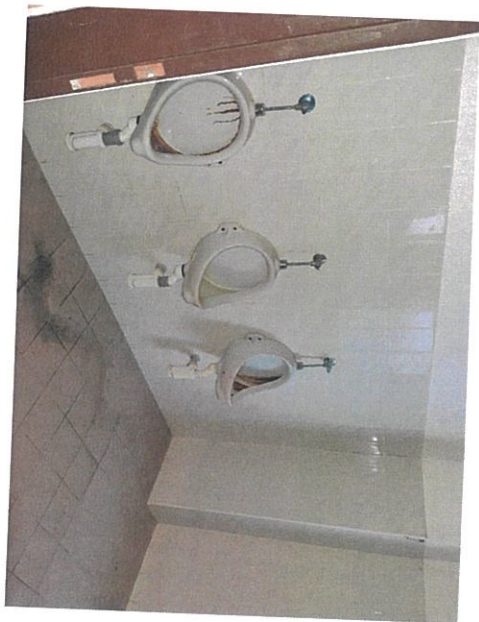
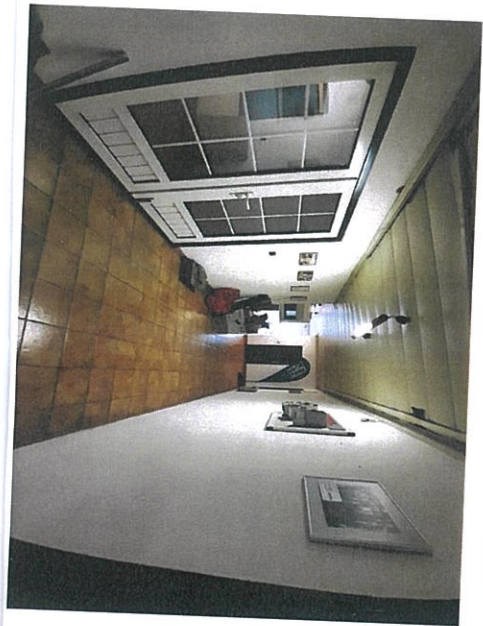
Počasí 7°

Další odkazy:
Informace o parcele v Katastru nemovitostí

Firmy na této adrese:
KONVKA s.r.o.



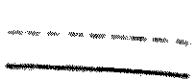




LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č. M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	M ²	PODLAŽNÍ	POVRCH STĚN
1	KANCELAŘ	13,64	KOVKAL + LÍŠTA	VÁPENNA + ŠTUK
2	KANCELAŘ	20,01	"	"
3	ČIŠTĚNÍ	3,42	KER. DL + ŠOKLÍK	"
4	KUCHYŇKA	3,57	"	"
5	KANCELAŘ	14,25	KOVKAL + LÍŠTA	"
6	CHODBA	20,72	KER. DL + ŠOKLÍK	"
7	UMYVÁRNA	2,36	"	VÁPENNA + ŠTUK
8	WC	1,36	"	DELMIN V = 2000 MM
9	ŠATNA - Č	23,90	"	"
10	WC - Č	9,69	"	VÁPENNA + ŠTUK
11	LACEN - Č	13,70	"	VÁPENNA + ŠTUK
12	WC - M	11,25	"	DELMIN V = 2000 MM
13	LACEN - M	19,72	"	"
14	ŠATNA - M	34,44	"	"
15	ÚKLAD	2,06	"	VÁPENNA + ŠTUK
16	CHODBA	29,25	"	VÁPENNA + ŠTUK
17	SPOL. MÍSTNOST	59,59	"	DELMIN V = 1000 MM
18	KANCELAŘ	15,70	KOVKAL + LÍŠTA	VÁPENNA + ŠTUK
19	VÝROBNÍ PROSTŘEDÍ	24,11	DET. MACHINNA	VÁPENNA + ŠTUK
20	KANCELAŘ	14,99	KER. DL + ŠOKLÍK	VÁPENNA
21	VÝFĚHČÍK			VÁPENNA + ŠTUK

LEGENDA ZDÍVA:

-  ODURANÉ ZDIVO
-  STAVAJÍCÍ ZDIVO
-  PŘÍČKOVÝ NA MC 50
-  CP NA MVC 25

VÝPIS PREFA:

KCP 1/10 5. K3

KCP 2/10 2. K3



Banka inspirovaná klienty

ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITÝM VĚCEM

č. 3113/15/021/ZN/01
(dále jen „Zástavní smlouva“)

Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4, PSČ 140 78, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051, kterou zastupují Miloslav Beneš, oprávněný zaměstnanec a David Jíra, oprávněný zaměstnanec
(dále jen „Zástavní věřitel“)

a

Roman Konyvka, RČ 650827/0560
trvale bytem Komenského 373, Velký Osek, PSČ 281 51,

(dále jen „Zástavce“)

a

KONYVKA s.r.o., se sídlem Revoluční 353, Velký Osek, PSČ 281 51, IČ 28930517 zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 153846 kterou zastupuje:
Roman Konyvka, jednatel

(dále jen „Klient“)

se ve smyslu § 1309 a násl. a § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dohodli takto:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Zástavní věřitel uzavřel s Klientem dne **26. 10. 2015** Smlouvu o úvěru č. 3113/15/021/SME/PRP (dále jen „Smlouva o úvěru“). Na základě Smlouvy o úvěru je Klient oprávněn za podmínek tam stanovených čerpat Prostředky až do výše 2.000.000,- Kč (dále jen „Úvěr“).
- 1.2 Zástavce prohlašuje, že byl před podepsáním Zástavní smlouvy seznámen s tím, že Zástavní věřitel a Klient sjednali úrokovou sazbu pro úročení Úvěru ve výši 5.76 % p.a. Zástavce souhlasí s tím, že Zástavní věřitel a Klient mohou kdykoliv v budoucnu sjednat jinou výši úrokové sazby pro úročení Úvěru, a prohlašuje, že byl seznámen se způsobem, jímž bude taková úroková sazba měněna. Strany proto sjednávají, že pro smluvní vztah založený Zástavní smlouvou se § 2015 občanského zákoníku odstavec 1) část věty před středníkem nepoužije.

Zástavní smlouva k nemovitým věcem č. 3113/15/021/ZN/01
Raiffeisenbank a. s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

Kontaktní adresa:

Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00, Olomouc

1.3 Zástavce prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že podle jeho nejlepšího vědomí:

- (a) je neomezeným a výlučným vlastníkem Zástavy. Dále Zástavce prohlašuje, že Zástava není zatížena žádným smluvním právem s výjimkou těch, s nimiž Zástavního věřitele seznámí, žádným věcným právem s výjimkou těch, které jsou ke dni podepsání Zástavní smlouvy Zástavce zapsány v katastru nemovitostí;
- (b) je-li v Zástavě umístěna domácnost Zástavce a/nebo jeho rodiny, obstaral souhlas vše takové domácnosti s uzavřením Zástavní smlouvy a takový souhlas je připojen k Zástavní smlouvě;
- (c) žije-li v Zástavě člověk, kterého by se mohlo zřízení kteréhokoliv věcného práva podle Zástavní smlouvy dotknout, obstaral souhlas každého takového člověka s uzavřením Zástavní smlouvy a takový souhlas je připojen k Zástavní smlouvě;
- (d) neexistuje žádná skutečnost, která by znemožnila nebo zpochybnila vznik věcných práv nebo existenci jiných závazků zřízených Zástavní smlouvou;
- (e) není v prodlení s plněním svých povinností plynoucích ze smluv, právních předpisů nebo individuálních právních aktů;
- (f) neprobíhá ani nehrozí řízení před soudem či jiným orgánem veřejné moci (zejména rozhodnutí, exekuce nebo insolvenční řízení), rozhodčí řízení ani šetření týkající se Zástavce, jeho majetku nebo jeho práv, které by mu mohlo být jen potenciálně bránit v plnění jeho povinností podle Zástavní smlouvy nebo které by mohlo znemožnit či ztížit vznik nebo plnění věcných práv či závazků založených Zástavní smlouvou.

1.4 Přestane-li být některé prohlášení učiněné v Zástavní smlouvě kdykoliv za trvání Zástavní smlouvy pravdivé, zavazuje se Zástavce o takové skutečnosti Zástavního věřitele ihned informovat.

2. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

2.1 Strany tímto sjednávají zástavní právo k níže uvedeným nemovitým věcem včetně jejich příslušenství:

Nemovitá věc: pozemky p.č. St. 371, p.č. St. 605, p.č. 1003, v katastrálním území Velký Osek,

(specifikované nemovité věci v této Zástavní smlouvě společně jen „Zástava“)

a to k zajištění všech budoucích peněžitých pohledávek Zástavního věřitele vůči Klientovi až do výše 2.600.000,- vznikajících na základě Smlouvy o úvěru (pohledávek na zaplacení jistiny Úvěru, příslušenství, smluvních pokut a poplatků), které budou vznikat ode dne účinnosti Zástavní smlouvy dne 07.05.2026 (dále společně jen „Zajištěné pohledávky“).

2.2 Zástavní právo zřízené na základě Zástavní smlouvy zaniká dnem zaplacení veškerých Zajištěných pohledávek. Zástavní věřitel vydá Zástavci o této skutečnosti písemné potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem zástavního práva z katastru nemovitostí. Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí zajistí Zástavce.

2.3 Strany se dohodly, že převodem Zástavy na třetí osobu nepřecházejí na takovou třetí osobu Zajištěné pohledávky, a § 1888 odstavce 2 občanského zákoníku se tak nepoužije.

Zástavní smlouva k nemovitým věcem č. 3113/15/021/ZN/01

Raiffeisenbank a. s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

Kontaktní adresa:

Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00, Olomouc

- 2.4 Pro případ odstoupení od Smlouvy o úvěru se strany dohodly, že Zástavní právo zřízené na základě Zástavní smlouvy bude trvat i nadále, a to až do doby, kdy budou řádně splněny dluhy Klienta vzniklé v souvislosti se Smlouvou o úvěru nebo z titulu bezdůvodného obohacení včetně příslušenství, a Zástavní věřitel je oprávněn realizovat zástavní právo k uspokojení své pohledávky za Klientem.

3. ZÁKAZ ZCIZENÍ (PŘEVODU) ZÁSTAVY

- 3.1 Strany jsou si vědomy skutečnosti, že způsob správy Zástavy významně ovlivňuje hodnotu takové Zástavy, a tedy i rozsah zajištění Zajištěných pohledávek. O tom, jak je Zástava spravována, rozhoduje její vlastník. Strany souhlasí s právem Zástavního věřitele ovlivňovat, aby Zástava byla vlastněna důvěryhodnou osobou, která má schopnost a vůli Zástavu řádně spravovat s cílem udržet nebo zvýšit hodnotu Zástavy, a považují uvedené právo Zástavního věřitele za hodné právní ochrany.
- 3.2 Z důvodů uvedených v předchozím odstavci se strany dohodly, že Zástavce není oprávněn Zástavu zcizit (převést na jiného) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele. Zákaz zcizení Zástavy se sjednává jako právo věcné s účinky vůči Zástavci i všem budoucím vlastníkům Zástavy. Zástavní věřitel je oprávněn podmínit udělení souhlasu se zcizením Zástavy uzavřením smlouvy mezi Zástavním věřitelem a nabyvatelem Zástavy, v níž bude zejména podrobněji stanovena povinnost nabyvatele Zástavy spravovat Zástavu s péčí řádného hospodáře, právo Zástavního věřitele kontrolovat, zda nabyvatel Zástavy plní povinnosti vyplývající z takové smlouvy, a pro případ porušení povinností nabyvatelem Zástavy právo Zástavního věřitele uplatnit vůči nabyvateli Zástavy nárok na zaplacení smluvní pokuty. Zástavní věřitel je oprávněn podmínit udělení souhlasu se zcizením Zástavy také použitím výmězku zcizení Zástavy na předčasné splacení Úvěru a zaplacení ostatních dluhů plynoucích ze Smlouvy o úvěru.
- 3.3 Zástavní věřitel uděluje souhlas Zástavci, aby Zástavce Zástavu zcizil (převedl) výlučně Klientovi nebo kterémukoliv člověku vystupujícímu v této Zástavní smlouvě na straně Klienta.
- 3.4 Zákaz zcizení Zástavy zanikne v okamžiku zániku zástavního práva zřízeného k Zástavě na základě této Zástavní smlouvy, nejpozději však zanikne uplynutím dne 07.05.2026. O zániku zákazu zcizení Zástavy vydá Zástavní věřitel Zástavci potvrzení, které bude obsahovat souhlas s výmazem zákazu zcizení Zástavy z katastru nemovitostí. Výmaz zákazu zcizení Zástavy z katastru nemovitostí zajišťí Zástavce.

4. DALŠÍ ZÁVAZKY ZÁSTAVCE

- 4.1 Zástavce se zavazuje:
- (a) ihned po nabytí účinnosti této Zástavní smlouvy podat návrh na vklad věcných práv a návrh na zápis poznámek týkajících se závazků založených Zástavní smlouvou u příslušného katastrálního úřadu a nevztít tyto návrhy zpět bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele;
- (b) v případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcných práv nebo o zápisu poznámek o závazcích založených Zástavní smlouvou nebo zamítne vklad takových práv či odmítne zapsat poznámku o takových omezeních do katastru nemovitostí, učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. k tomu poskytnout Zástavnímu věřiteli součinnost; toto platí též v případě, že katastrální úřad vznesl jakékoli námitky či připomínky k Zástavní smlouvě;

Zástavní smlouva k nemovité věci č. 3113/15/021/ZN/01

Raiffeisenbank a. s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

Kontaktní adresa:

Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00, Olomouc

- (c) bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele Zástavu nezatížit, kromě zástavního práva, věcným břemenem nebo právem stavby;
- (d) pro případ, že zřídí další zástavní právo k Zástavě, oznámit Zástavnímu věřiteli tuto skutečnost ihned po podpisu příslušné zástavní smlouvy;
- (e) předem požádat Zástavního věřitele o souhlas s uzavřením nájemních či pachtovních smluv o výpůjčce uzavíraných ve vztahu k Zástavě na dobu delší než 1 rok nebo neurčitou. Pokud se Zástavní věřitel písemně nevyjádří k takové žádosti ve lhůtě 10 pracovních dnů od doručení žádosti Zástavnímu věřiteli, má se za to, že s uzavřením smluv souhlasí;
- (f) předem písemně požádat o souhlas Zástavního věřitele s provedením stavebních či úprav a ostatních změn Zástavy vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení stavby. Pokud se Zástavní věřitel k uvažovaným změnám písemně do 1 měsíce od doručení žádosti Zástavnímu věřiteli nevyjádří, má se za to, že s provedením změn souhlasí;
- (g) řádně pečovat o Zástavu a její případné poškození bez zbytečného odkladu odstranit, pokud dojde ke snížení hodnoty Zástavy, je Zástavce povinen tuto skutečnost ihned oznámit Zástavnímu věřiteli;
- (h) zpřístupnit na výzvu Zástavního věřitele Zástavu zástupci Zástavního věřitele za účelem zjištění stavu Zástavy a způsobu hospodaření s ní. Zástavce se také zavazuje, že v souvislosti se zpeněžením Zástavy zpřístupní Zástavu za účelem zpracování aktualizovaného odhadu hodnoty Zástavy, prohlídku Zástavy potenciálním nabyvatelům a poskytne Zástavnímu věřiteli potřebnou součinnost;
- (i) předložit Zástavnímu věřiteli potřebné doklady k provedení aktualizovaného odhadu hodnoty Zástavy;
- (j) zdržet se jakékoliv jiné dispozice se Zástavou, než je výše uvedeno, která by znemožnila zpeněžení Zástavy;
- (k) ihned písemně Zástavního věřitele informovat o změně v identifikačních údajích Zástavy, zejména o změně bydliště, případně sídla, změně jména a příjmení, popř. názvu nebo firmy;
- (l) zajistit, aby Zástava byla po dobu trvání zástavního práva podle Zástavní smlouvy pojišťovnou s právem vykonávat pojišťovací činnost na území České republiky tak, aby byla plněna předvídaná pojistná smlouvou v případě úplného zničení Zástavy plněná k obnově Zástavy. Zástavce je povinen zajistit, aby pojištění za těchto podmínek existence zástavního práva byla pojišťovně známa po celou dobu existence dluhu zástavním právem podle Zástavní smlouvy. V případě, že pojištění Zástavy Zástavce zavazuje se Zástavce poskytnout Klientovi potřebnou součinnost za účelem pojištění Zástavy, Zástavce je povinen oznámení existence zástavního práva podle Zástavní smlouvy pojišťovně.

Zástavní smlouva k nemovitým věcem č. 3113/15/021/ZN/01

Raiffeisenbank a. s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

Kontaktní adresa:

Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00, Olomouc

5. ZÁVAZKY KLIENTA

- 5.1 Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva a zákazu zcizení Zástavy a případně o zápisu poznámky o závazcích Zástavce do katastru nemovitostí a správní poplatek za výmaz zástavního práva a zákazu zcizení Zástavy z katastru nemovitostí a případně o výmazu poznámky o závazcích Zástavce z katastru nemovitostí uhradí Klient.
- 5.2 Klient je povinen ihned po povolení vkladu věcných práv podle této Zástavní smlouvy doručit Zástavnímu věřiteli neprodleně aktuální výpis z katastru nemovitostí se zapsanými věcnými právy a poznámkami o závazcích Zástavce, které byly založeny Zástavní smlouvou ve prospěch Zástavního věřitele.
- 5.3 Ode dne nabytí vlastnického práva k Zástavě Klientem je Klient povinen plnit závazky stanovené Zástavní smlouvou a oprávněn uplatňovat práva založená Zástavní smlouvou; tím není dotčeno právo Zástavního věřitele uplatnit po přechodu práv a povinností ze Zástavní smlouvy na Klienta vůči Zástavci nárok na smluvní pokutu za porušení Zástavní smlouvy, k němuž došlo v době před přechodem práv a povinností plynoucích ze Zástavní smlouvy na Klienta.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 V případě porušení závazků stanovených Zástavní smlouvou Zástavcem je Zástavní věřitel oprávněn uplatnit vůči Zástavci nárok na smluvní pokutu až do výše 5 % z dosud nesplacené jistiny Úvěru. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení oznámení o uplatnění nároku na zaplacení smluvní pokuty Zástavci. Toto ustanovení platí obdobně i v případě porušení závazků Klientem.
- 6.2 Strany se dohodly, že všechna oznámení a zásilky zasílané mezi Zástavním věřitelem a Zástavcem dle Zástavní smlouvy nebo v souvislosti s ní budou doručovány osobně nebo poštou na adresy níže uvedené. Vystupuje-li na straně Zástavce více osob, všechny souhlasí, že oznámení a zásilky odesílané Zástavním věřitelem na základě Zástavní smlouvy nebo v souvislosti s ní a určené Zástavci budou Zástavním věřitelem adresovány pouze níže uvedené osobě jakožto společnému zástupci pro účely doručování na uvedené kontakty.

Zástavní věřitel: Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00 Olomouc.

Zástavce: **Roman Konyvka**, RČ 650827/0560, trvale bytem Komenského 373, Velký Osek, PSČ 281 51

Zástavní věřitel i Zástavce jsou oprávněni změnit výše uvedené kontaktní údaje jednostranným písemným oznámením doručeným druhé straně. Změna řádně oznámená druhé straně nabývá účinnosti pátým Bankovním pracovním dnem po doručení oznámení druhé straně. Podpis Zástavce pod takovým oznámením musí být úředně ověřen nebo učiněn před pracovníkem Zástavního věřitele. Zástavní věřitel a Zástavce jsou povinni zajistit, aby měla druhá z uvedených stran stále k dispozici aktuální adresu pro doručování a aby byly zásilky směřované na takovou adresu bez jakýchkoliv omezení doručitelné.

Zástavní věřitel a Klient se dohodli, že také v záležitostech týkajících se Zástavní smlouvy budou komunikovat způsobem dohodnutým ve Smlouvě o úvěru.

- 6.3 Zástavní smlouva byla podepsána ve 4 stejnopisech, po jednom vyhotovení pro Zástavního věřitele a každého účastníka Zástavní smlouvy na straně Zástavce a Klienta a 1 vyhotovení jsou určena pro potřeby správního řízení u katastrálního úřadu.

Zástavní smlouva k nemovitému věcem č. 3113/15/021/ZN/01

Raiffeisenbank a. s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

Kontaktní adresa:

Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00, Olomouc

6.4 Strany prohlašují, že si Zástavní smlouvu přečetly, porozuměly jejímu obsahu a s jejím obsahem souhlasí na důkaz čehož připojují své podpisy.

Hradec Králové, dne 26. 10. 2015

Velký Osek, dne 26. 10. 2015

Zástavní věřitel - Raiffeisenbank a.s.

Zástavce

Miloslav Beneš
oprávněný zaměstnanec

Roman Konyvka

David Jíra
oprávněný zaměstnanec

Klient

KONYVKA s.r.o.
Roman Konyvka, jednatel

Souhlas člena domácnosti/manžela/manželky/dotčené osoby s uzavřením Zástavní smlouvy:

Já, Mgr. Petra Konyvková, RČ 705218/1004, trvale bytem Komenského 373, Velký Osek, PSČ 28151 tímto potvrzuji, že jsem se s obsahem Zástavní smlouvy, k níž je tento souhlas připojen, seznámil/a, jejímu obsahu jsem porozuměl/a, souhlasím s tím, aby Zástavce, jak je výše identifikován, Zástavní smlouvu uzavřel a aby na základě Zástavní smlouvy vzniklo zástavní právo a zákaz zcizení Zástavy, jak jsou v Zástavní smlouvě popsány. Jsem si vědom/a skutečnosti, v případě neplnění dluhů zajištěných zástavním právem podle Zástavní smlouvy může dojít ke zpeněžení Zástavy, povede ke skončení práva Zástavu užívat těmi, kdo v Zástavě bydlí. Pojmy užívané v tomto souhlasu a začínající velkým písmenem mají stejný význam, který určuje Zástavní smlouva.

místo, datum, podpis Hradec Králové, 27. 10. 2015

Petra Konyvková

Zástavní smlouva k nemovitým věcem č. 3113/15/021/ZN/01

Raiffeisenbank a. s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

Kontaktní adresa:

Raiffeisenbank a.s., Správa hypotečních úvěrů, tř. Kosmonautů 1082/29, 779 00, Olomouc

Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Velký Osek
poř.č.legalizace 644/2015 vlastnoručně podepsal/a

Roman Konyvka

datum a místo narození 27.08.2015, Kolín

adresa místa pobytu **Velký Osek, Komenského 373**

(adresa místa trvalého pobytu)

OP 201198313

druh a č.dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje

Ve Velkém Oseku dne: 26.10.2015

Jméno osoby, která legalizaci provedla: Ivana Adamcová

Ivana Adamcová





