

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2432-217/2014

Odhad tržní hodnoty nemovitosti – budovy občanské vybavenosti č.p. 383, umístěné na pozemku parc.č. 686, dále pozemků parc.č. 686, 693, 882/68, 882/90, 892/26, 892/38, 892/57, 898/8, 1397/2, 1397/9, 1486/80, 1486/81, 1486/82, 1490/12, 1494/1, katastrální území Velká Dobrá, okres Kladno, zapsaných na LV č. 810.



Zhotovitel: SEINEDRA, s.r.o.
Utěšilova 232, 190 14 Praha 9
společnost zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze
oddíl: C
vložka: 139498
IČ: 284 09 779
Jednatel: ing. Eva Fronová

Jmenovaná podle ust. § 3 zák. č. 36/1967 Sb. ze dne 6.dubna 1967 o znalcích a tlumočnících a ve smyslu pověření daného ust. § 1 odst. 2 vyhl. ministerstva spravedlnosti č. 3/1967 Sb. ze dne 17.dubna 1967 k provedení zákona o znalcích a tlumočnících Městským soudem v Praze znalkyní z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí dne 3.2.1999. Vyznačeno v knize slibů pod poř.č. 1841.

Spoluzpracovatel: : Ing. Karolina Cichoňová
Votavova 932
190 14 Praha 9 – Klánovice

Objednatel: AB insolvence v.o.s.,
insolvenční správce společnosti VAN VLIET TRICKS TRADE s.r.o.
Palác Archa, Na Poříčí 1046/24
110 00 Praha 1

Účel:	Zjištění tržní hodnoty nemovitosti
Datum, ke kterému se oceňuje:	1.11.2014
Datum vyhotovení:	8.11.2014
Počet vyhotovení pro objednatele:	2 výtisky pro objednatele
Posudek obsahuje celkem:	25 stran (z toho 2 strany příloh)

Obsah

A NÁLEZ

- 1 Znalecký úkol
- 2 Prohlídka nemovitosti
- 3 Podklady pro vypracování posudku
- 4 Vlastnické a evidenční údaje
- 5 Dokumentace a skutečnost
- 6 Vymezení pojmů a definic

B POSUDEK

- 7 Celkový popis nemovitosti
- 8 Ocenění
 - 8.1 Porovnávací metoda
 - 8.2 Nákladová metoda

C REKAPITULACE

D ZÁVĚR A ZNALECKÁ DOLOŽKA

E PŘÍLOHY - FOTODOKUMENTACE

A NÁLEZ

1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenění hodnoty nemovitostí dle objednávky AB insolvence v.o.s., a to:

budovy občanské vybavenosti č.p. 383, umístěné na pozemku parc.č. 686, dále pozemků parc.č. 686, 693, 882/68, 882/90, 892/26, 892/38, 892/57, 898/8, 1397/2, 1397/9, 1486/80, 1486/81, 1486/82, 1490/12, 1494/1,

vše v katastrální území Velká Dobrá, okres Kladno, zapsaných na LV č. 810 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, a to k datu ocenění 1.11.2014.

2 Prohlídka nemovitostí

Prohlídka nemovitostí proběhla 1.11.2014. Proměřování a zaměřování nemovitostí nebylo prováděno. K dispozici je projektová dokumentace stavby. Prohlídka byla provedena pouze z venkovního prostoru, částečně byl prohlédnut prostor bývalé restaurace a kuchyně. Prohlídka objektu není bezpečná, objekt je otevřen, vstup umožněn rizikovým osobám. Z tohoto důvodu nebylo možno prohlédnout podkroví objektu. Z vnějšího pohledu nemovitost odpovídá projektové dokumentaci.

3 Podklady pro vypracování posudku

- Kopie katastrální mapy dotčeného území
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV 810 pro katastrální území Velká Dobrá ze dne 25.2.2014
- Částečná projektová dokumentace na stavbu vypracovaná projektovým atelierem – ing. Miloš Suchopárek v roce 1996
- Informace získané z obecního úřadu Velká Dobrá o stavu územního plánu, které poskytl ing. Pavel Hajný (zpracovatel ÚP) a ing. Zdeněk Nosek (starosta obce)

internetové stránky

www.sreality.cz

www.cuzk.cz

Dále pak byly využity informace získané z veřejně přístupných databází a v neposlední řadě rovněž podklady a informace z vlastní databáze. Není-li v textu uvedeno jinak, jsou veškeré hodnoty vykazovány v Kč.

4 Vlastnické a evidenční údaje

Zapsaný vlastník pro celou nemovitost:
VAN VLIET TRUCKS TRADE s.r.o.,
Plzeňská 1270,
Smíchov, 15000

Zápisy v části „C“ LV č. 810 – omezení vlastnického práva
Zástavní právo smluvní pro Sberbank CZ, a.s.
Předkupní právo pro Sberbank CZ, a.s.
Zástavní právo pro Sberbank CZ, a.s.
Předkupní právo pro Sberbank CZ, a.s.
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – soudní exekutor Mgr. Roman Chaloupka
Nařízení exekuce (Mgr. Roman Chaloupka)
Zástavní právo zákonné – Finanční úřad v Kladně
Zástavní právo zákonné – Finanční úřad v Kladně
Dražební vyhláška (Mgr. Roman Chaloupka)
Zástavní právo exekutorské – Mgr. Roman Chaloupka
Rozhodnutí o úpadku
Zahájení exekuce – soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko
Zástavní právo exekutorské – JUDr. Igor Ivanko

5 Dokumentace a skutečnost

Dokumentace stavební části byla předložena. Odpovídá skutečnosti. Dále byla předložena dokumentace sítí plánovaného motorestu na opačné straně komunikace R6.

6 Vymezení pojmů a definic

Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy 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 přikládáná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Takto stanovená obvyklá cena je v tržním oceňování synonymem mezinárodně používaného pojmu tržní hodnota majetku.

Trh je systémem, kde jsou zboží, nebo služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není – na rozdíl od ceny – skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Datum ocenění je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

Ocenění majetku bylo vypracováno dle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách a které nejvhodnějším způsobem vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je časově velmi proměnlivá a je ovlivňována mnoha faktory, které se odvíjejí od současné úrovně hospodářství. Ocenění majetku je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně znaleckého posudku a jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na toto ocenění. S ohledem na charakter majetku, který je předmětem tohoto ocenění, byla použita metoda ocenění cenou obvyklou, tzn. Tržní hodnotou. Doložena je také metoda nákladová, která tržní mechaniku doplňuje o ceny přílehlých pozemků a slouží jako obrázek stavu nemovitosti.

B POSUDEK

7 Celkový popis nemovitosti

Obec **Velká Dobrá** je obec ve Středočeském kraji, 4 km jihozápadně od Kladna. Obec se rozkládá v jen mírně zvlněné krajině, nadmořská výška zastavěné části se pohybuje od 395 m na západním okraji po 430 m na východě; náves ve Velké Dobré leží ve výšce 409 m. Dříve Velkou Dobrou procházela silnice I. třídy č. 6 Praha-Karlovy Vary. Dnes je provoz přenesen na novou rychlostní komunikaci, která míjí obec z jižní strany. Jedná se o rychlostní komunikaci R6, která končí v novém Strašecí.

V posledních letech se Velká Dobrá znatelně rozšířila výstavbou desítek rodinných domů na východním okraji. Největším podnikem je továrna společnosti Bontaz Centre CZ, produkující součásti výrobních linek. Obec má základní a mateřskou školu, působí zde fotbalový klub FC Čechie Velká Dobrá. Je zde obecní úřad, restaurace, působí zde veterinární lékař, praktický lékař, je zde obchod, restaurace.

Ke sportovnímu využití slouží bývalá sokolovna, kde je osvětlené hřiště s umělým povrchem pro malý fotbal, tenis a házenou, tenisové antukové kurty, hala s vynikajícím povrchem "conipur". Tenisová akademie působí od dubna 2014 na tenisových kurtech.

V obci zastavují autobusové linky jedoucí do těchto cílů: Kladno, Nové Strašecí, Praha, Rakovník, Řevničov, Unhošť.

Oceňovaná nemovitost se nachází na jižním okraji obce, při rychlostní komunikaci R6, souvisí s pozemky a stavbou benzinové pumpy, která je v provozu. Část pozemků se nachází na opačné straně rychlostní komunikace. Zde se jedná převážně o zemědělské pozemky.

Oceňovaná nemovitost

Oceňovanou nemovitost představuje vlastní objekt motorestu, přilehlé pozemky a pozemky na opačné straně rychlostní komunikace.

Stavba byla uvedena do užívání v roce 1998. Původně byla plánována výstavba stejného motorestu i na opačné straně rychlostní komunikace. Ta již nebyla uskutečněna. Stavba motorestu byla užívána, svědčí o tom nápisy uvnitř objektu, reklamní tabule na objektu. Již delší dobu ale není motorest provozován, je částečně zdevastován. Vlivem zatékání je poškozen a chátrá. Není zabezpečen proti vniknutí cizích osob.

Budova:

Jedná se o přízemní objekt s částečně využitým podkrovím. Objekt měl sloužit pouze jako motorest, nebyl určen k ubytování.

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové stěny zděné z tvárnic Porotherm tl. 440mm, nosný systém doplněn monolitickými železobetonovými sloupky a průvlaky. Stropy jsou panelové s železobetonovými dobetonovávky. Střecha je valbová, tvořená dřevěným krovem, krytina Tegola – šindel. Stropy podkroví jsou sádkartonové s tepelnou izolací. Provedeny jsou fasádní a vnitřní omítky, keramické obklady. Na podlahách jsou dlažby. Osazena jsou plastová okna. Objekt byl dokončen včetně rozvodů sítí

– vody, kanalizace, elektro, topení. Osazeny byly zařizovací předměty, radiátory, kotel ústředního vytápění.

Objekt je napojen na veřejný vodovod, odkanalizování je provedeno do ČOV, vyčištěná voda je přečerpávána do splaškové kanalizace. Provedena je elektropřípojka.

Dle projektové dokumentace měla být instalována v objektu elektrokotelna, v další části se píše o tpných plynech. Způsob vytápění nebylo možno doložit z důvodu omezeného přístupu do objektu a chybějícím technologiím.

Dispozice:

1.NP – hala, restaurace, sklad nápojů, sklad odpadků, 2x úklidová komora, mytí nádobí, kuchyň, příprava, příjem, denní místnost, sklad, kancelář, denní sklad, chodba, 2x WC pro personál, WC pro tělesně postižené, sklad zahradního nábytku, 2x WC pro návštěvníky
Podkroví – technická místnost, strojovna, 2x šatna, 2x koupelna, 3x kancelář, chodba, půda

Současný stav:

Objekt je přístupný cizím osobám, z tohoto důvodu dochází k destrukci objektu, vylámané jsou dveře, část oken, vytrhané jsou kabely elektro, rozvody topení, radiátory, technologie, kuchyň je bez vybavení, zdevastováno je sociální zařízení. Vytrhány jsou klempířské konstrukce. Vlivem zatékání jsou poškozeny vnitřní a fasádní omítky, objevuje se zde plíseň. Poškozena je střecha. Vzhledem k chátrajícímu stavu je poškození nevratné a konstrukce bude třeba nahradit novými.

Pozemky:

Pozemky parc.č. 686 a 693 jsou vedeny jako zastavěná plocha. Pozemky jsou zastavěny stavbou motorestu a technologií.

Pozemek parc.č. 892/57 je veden jako orná půda, jedná se o plochu okolo motorestu, zahrnující jednak parkoviště spojené s benzinovou pumpou, oddychovou zónu se zelení, ale také velkou část zahrnuje zeleň, která je nevyužitelná. Ve změně č. 2 z roku 2007 územního plánu i v novém návrhu do této zeleně spadá cca 3500m². Zbývající část tohoto pozemku je v zastavitelném území, jednak určeném pro dopravní vybavenost, jednak změnou č. 2 zahrnutém do území pro drobnou řemeslnou výrobu.

Pozemek parc.č. 892/38 je z části veden jako zemědělská půda, z části je určen dle územního plánu pro dopravní vybavenost. Tato část je návrhem nového ÚP také zařazena do zastavitelného území (8300m²) . Vzhledem k tomu, že nový návrh územního plánu byl zpracován na návrh obce a nebyly vzneseny připomínky, lze jej brát jako směrodatný pro ocenění pozemků.

Pozemky parc.č. 882/68, 882/90, 892/26 jsou vedeny jako orná půda. K tomu účelu jsou také užívány, proto jsou oceněny jako zemědělské pozemky. Nachází se na obou stranách rychlostní komunikace.

Pozemek parc.č. 898/8 je veden jako vodní plocha, jedná se o koryto potoka.

Pozemek parc.č. 1486/81 a 1486/82 slouží jako zpevněný vjezd na parkoviště.

Ostatní malé pozemky se nachází na obou stranách rychlostní komunikace v blízkosti lávky pro pěší. Jedná se o nezpevněné cesty.

8 Ocenění

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovení ceny obvyklé (tržní) se může opírat v jednotlivých případech o tři oceňovací metody, z nichž každá generuje určitý názor na hodnotu nemovitosti. Výsledná cena obvyklá je určitým názorovým kompromisem mezi těmito třemi získanými údaji. Jedná se o metodu porovnávací, metodu dle cenových předpisů a metodu výnosovou.

Stručná charakteristika těchto metod:

Metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Definice věcné hodnoty (dle právního názvosloví "časová cena" majetku) je reprodukční cena majetku, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

Metoda porovnávací

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že v delším časovém horizontu údaje ztrácí svoji vypovídací schopnost. Uvedené srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

8.1 Ocenění nemovitého majetku

Při ocenění bude použita metoda porovnávací, jejíž výsledek má poměrně vysokou vypovídající hodnotu.

Při provedeném průzkumu nemovitostí byly nalezeny 5 srovnatelných nemovitostí, tzv. referenční nemovitosti. Nemovitosti jsou porovnávány s oceňovanou nemovitostí s využitím odpovídajícím korekcí dle jednotlivých kritérií. V našem porovnání vycházíme ze 4 hodnotících kritérií, vyjádřených ve výsledku korekčními koeficienty K1 až K4. Výsledný koeficient IO je jejich součinem a jím se pak násobí cena referenční nemovitosti.

Pokud platí, že oceňovaná nemovitost má v daném kritériu příznivější (lepší) hodnocení, než nemovitost referenční, je hodnota korekčního koeficientu menší než 1,00 a naopak nepříznivější (horší) hodnocení odpovídá hodnotě koeficientu vyšší než 1,00.

Uvážíme-li, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než které jsou nakonec dosaženy (skutečná realizovaná kupní cena nabízených nemovitostí se pohybuje zhruba o 5 % níže než nabídková cena), je inzerovaná cena referenční nemovitosti upravena o koeficient redukce na prameny ve výši 5 %. Dále byla nabídková cena upravena (ponížena) o koeficient prodejnosti (kp) ve výši 10 %, zohledňující současný stagující trh, především s tímto typem nemovitostí.

A. Motorest

Porovnání s referenčními nemovitostmi

Prodej motorestu na tahu Hradec Králové - Chlumeck, Roudnice

Motorest (motel a restauraci) v Roudnici vzdálené 11 km od Hradce Králové. Areál se nachází u frekventované silnice I. třídy (E67) ve směru z Hradce Králové na Chlumeck nad Cidlinou a Poděbrady (dříve hlavní tah na Prahu).

Celková kapacita restaurace a salonku je cca 90 míst, ubytovací kapacita je 35 lůžek ve 13 pokojích s vlastním sociálním zařízením.

Objekt je postaven na pozemku o výměře 1.190 m², zastavěná plocha činí 347 m². K dispozici je vlastní parkování na asfaltové ploše před budovou o výměře 1.019 m². Objekt je připojen na kanalizaci s vlastní ČOV, elektřinu, vodovod, topení řešeno el. přímotopy.

Cena (k jednání) činí 5.990.000 Kč za nemovitost



Cena požadovaná (Kč)	Koef. redukce na prameny ceny Kč	Cena po redukcí na prameny Kč	Koeficient prodejnosti	Cena po zahrnutí koeficientu prodejnosti
5 990 000	0,95	5 690 500	0,9	5 121 450

K1 velikost pozemku	K2 užitná plocha	K3 lokalita	K4 úvaha odhadce	IO K1*K2*K3*K4
1,2	1,1	1,2	1,1	1,742

Motorest v těsné blízkosti hl. tahu Cheb, K.Vary

Zařízený motorest v těsné blízkosti hl. tahu Cheb, K.Vary. Možnost okamžitého provozu. Celý dům je zateplen, z 1/2 podsklepen 86 m², možnost vybudování vinárny a má dřevěná euro okna. Restaurace o kapacitě 45 osob, salonek 30 osob, 8 pokojů. Je připravena přípojka ke kanalizaci. Celý objekt je zabezpečen kamerovým systémem. Celý pozemek 3 880 m².

Cena činí 3 200 000 Kč za nemovitost



Cena požadovaná (Kč)	Koef. redukce na prameny ceny Kč	Cena po redukcí na prameny Kč	Koeficient prodejnosti	Cena po zahrnutí koeficientu prodejnosti
3 200 000	0,95	3 040 000	0,9	2 736 000

K1 velikost pozemku	K2 užitná plocha	K3 lokalita	K4 úvaha odhadce	IO K1*K2*K3*K4
1,1	1,2	1,2	1,2	1,901

Restaurant v Ostřetině u Holic v Čechách

Motelu Restaurant v Ostřetině u Holic v Čechách, přímo na dopravní tepně mezi Hradcem Králové a Vysokým Mýtem s hlavním tahem na Moravu. Strategické a jasně definované místo přímo u silnice první třídy s vysokou dopravní frekvencí. Motorest pro 70 hostů. Dispozice: V přízemí je kuchyň, výčep, restaurace s minutkovými i hotovými jídly, nekuřácký salonek pro pořádání firemních akcí, svateb, večírků a přednášek, soc. zařízení, kancelář a byt pro personál. V podkroví je 11 dvoulůžkových až pětilůžkových pokojů se 33 lůžky. 6 pokojů má vlastní sprchový kout a WC, 5 pokojů mají společné sprchy a WC (2x muži a 2x ženy) na chodbě. V zadní části objektu je garáž. Velké vlastní asfaltové parkoviště pro autobusy i kamiony, v letní sezoně zahrádka a možnost dalšího přidruženého podnikání na dopravní tepně (zmrzlina, stánky, trhy, billboard, pronájem plochy, apod.) Celý pozemek 2705 m² je stavební parcela.

Cena činí 6 500 000 Kč za nemovitost



Cena požadovaná (Kč)	Koef. redukce na prameny ceny Kč	Cena po redukci na prameny Kč	Koeficient prodejnosti	Cena po zahrnutí koeficientu prodejnosti
6 500 000	0,95	6 175 000	0,9	5 557 500

K1 velikost pozemku	K2 užitná plocha	K3 lokalita	K4 úvaha odhadce	IO K1*K2*K3*K4
1,2	1	1,1	1,1	1,452

Motorest Kersko

Prosperující motorest Kersko, který se nachází 25 km od Prahy, směrem na Poděbrady a dále na Hradec Králové. Jedná se o přízemní, částečně podsklepenou budovu na pozemku o velikosti 2566 m². Hlavní část provozovny tvoří restaurace s kapacitou přes 100 míst a barem pro 20 míst k sezení. Před restaurací je otevřená terasa o ploše 90 m² s 80 místy k sezení. Uprostřed objektu je salónek o velikosti 40 m². Objekt je bezbariérový a volně přístupný z parkoviště. Možnost zvětšení objektu o přístavbu patra. K restauraci náleží byt se 4 pokoji.

Cena činí 5 800 000 Kč za nemovitost



Cena požadovaná (Kč)	Koef. redukce na prameny ceny Kč	Cena po redukcii na prameny Kč	Koeficient prodejnosti	Cena po zahrnutí koeficientu prodejnosti
5 800 000	0,95	5 510 000	0,9	4 959 000

K1 velikost pozemku	K2 užitná plocha	K3 lokalita	K4 úvaha odhadce	IO K1*K2*K3*K4
1,1	1,1	1,1	1,1	1,464

Motorest s restaurací Markvartice u Třebíče

Motorest – v obci Markvartice u Třebíče. Motorest se nachází na hlavním tahu silnice č. 23 směr Brno – České Budějovice. Vzdálenost od Třebíče cca 10 km. Motorest prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2004 je na prodej včetně veškerého vybavení zavedená, vybavená kuchyň dle evropských norem s příručním skladem, sklepem, nákladovou rampou, kuřácký salónek cca 30 míst k sezení, nekuřácký salónek s taneční plochou, discotékou cca 40 míst, venkovní záhrádka s udírnou cca 50 míst. Z restaurace je možnost vstupu na sál obecního úřadu. V prvním podlaží je 7 pokojů se soc. zařízením, koupelna + WC 4 třílůžkové a 3 dvoulůžkové. Dále pak byt 3+kk s balkonem sprch. koutem, vanou. Na půdě je příprava k vybudování dalších pokojů ke zvýšení kapacity ubytování. Před motorestem je rozlehlé parkování pro kamiony a osob. auta. Celý pozemek 550 m².

Cena činí 3 500 000 Kč za nemovitost



Cena požadovaná (Kč)	Koef. redukce na prameny ceny Kč	Cena po redukcí na prameny Kč	Koeficient prodejnosti	Cena po zahrnutí koeficientu prodejnosti
3 500 000	0,95	3 325 000	0,9	2 992 500

K1 velikost pozemku	K2 užitná plocha	K3 lokalita	K4 úvaha odhadce	IO K1*K2*K3*K4
1,3	1,2	1,2	1,2	2,246

Rekapitulace zjištěných hodnot

cena po koef. prodejnosti a na prameny	koeficient odlišnosti	cena po zahrnutí koef. Odlišnosti
5 121 450	1,74	8 923 614
2 736 000	1,90	5 200 589
5 557 500	1,45	8 069 490
4 959 000	1,46	7 260 472
2 992 500	2,25	6 722 352
Průměrná zjištěná hodnota		7 235 303

Při ocenění byl brán zřetel zejména na silné a slabé stránky nemovitostí a lze předpokládat, že za současného stavu by předmětná nemovitost byla prodejná v úrovni zjištěné porovnávací hodnoty. Důvodem je skutečnost, že uvedená hodnota odráží situaci na konkrétním trhu nemovitostí. Na základě uvedeného je možno konstatovat:

Jelikož se jedná o novostavbu z roku 1998, která není dokončena (resp. její momentální stav odpovídá nedokončené stavbě díky chybějícím konstrukcím a vybavení, které bylo pravděpodobně rozkradeno, ev poškozeno, stavba není zabezpečena) , dle propočtů stav dokončení je roven 60% budoucího stavu, z tohoto důvodu byla výsledná hodnota ponížena o 40%.

Hodnota ponížená o nedokončenost činí: **4 341 182,-Kč**

K této hodnotě je třeba připočítat hodnotu pozemků. V porovnávací metodě jsou zohledněny pozemky parc.č. 686, 693 a část pozemku parc.č. 892/57 o výměře 4000m², které jsou zahrnuty do ceny budovy motorestu. Část pozemku parc.č. 892/57 a 892/38 jsou oceněny jako pozemky stavební porovnávací metodou.

Vzhledem k tomu, že zbývající pozemky nelze ocenit porovnávací metodou, je jejich ocenění převzato z oceňovacího předpisu (platné vyhlášky MF č. 199/2014 Sb.)

Výpočet je uveden u metody nákladové.

Jedná se o pozemky většinou zemědělského charakteru, které nejsou zahrnuty do územního plánu obce, pozemky jsou nevyužitelné - část pozemku 892/57, 892/38, dále pozemek 882/68, 882/90, 892/26.

Pozemky 1486/82 a 1486/81 jsou oceněny jako zpevněná komunikace – jedná se o nájezdy k pumpě. Pozemek parc.č. 898/8 je veden jako vodní plocha. Další pozemky jsou oceněny jako nezpevněná komunikace, nachází se v okolí lávky pro pěší.

B. Ostatní pozemky

Ocenění ostatních pozemků činí: **411 784,00 Kč**

C. Stavební pozemky:

Porovnání s referenčními nemovitostmi

Komerční pozemek 4 684 m² Unhošť (okres Kladno)

6 510 760 Kč

Pozemek pro komerční výstavbu o velikosti 4684 m² v těsné blízkosti výpadovky z Unhoště na dálnici Praha Karlovy Vary. Pozemek je vhodný pro výstavbu provozovny lehké výroby či obchodu, služeb aj. V současnosti se vyřizuje St. povolení na inženýrské sítě a komunikaci, které jsou součástí prodeje.



Komerční pozemek 16 598 m² Družecká, Doksy u Kladna

6 950 000 Kč

Prodej pozemku o výměře 16598m², který se nachází na okraji obce Doksy u Kladna směrem k dálnici. Pozemek má trojúhelníkový tvar, územním plánem je určen pro průmyslovou výrobu.



komerční pozemek 5 793 m² Ke křížku, Kladno - Dubí

5 213 700 Kč

Pozemek se nachází v sousedství vlakového nádraží Kladno-Dubí a je dle K.Ú. veden jako „ostatní plocha“, což znamená, že je zde možná jakákoliv výstavba či využití v souladu s územním plánem města Kladna. Ideálně se hodí jako odstavná plocha pro autodopravu, výstavbu ubytovacích objektů, atd. Pozemek se prodává pouze jako celek. Přístup na pozemek pro automobily všech velikostí je z ulice Oldřichova a Ke Křížku.



pozemek	cena za pozemek	celková plocha	cena za 1m ²	koefficient na prameny	koefficient na prodejnost	výsledná hodnota
Unhošť	6510760	4684	1390	0,95	0,95	1254
Doksy	6950000	16598	419	0,95	0,95	378
Dubí	5213700	5793	900	0,95	0,95	812
Výsledná hodnota za 1m ²						815

Velikosti zastavitelných pozemků 14 800 m²

Hodnota pozemků činí 12 062 000,-Kč

Zjištěná hodnota porovnávacím způsobem po zaokrouhlení činí:

16 815 000 Kč

8.2 – ocenění nákladovou metodou

Ocenění je provedeno dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Motorest

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	39,95*13-3,1*3,1+4,2*23,5+3,2*9+15,25*0,45	=	644,10
podkroví	36,85*13	=	479,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	644,10 m ²	3,90 m	2 511,99
podkroví	479,05 m ²	2,80 m	1 341,34
Součet	1 123,15 m²		3 853,33

Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 853,33 / 1 123,15	= 3,43 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 123,15 / 2	= 561,58 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(39,95*13-3,1*3,1+4,2*23,5+3,2*9+15,25*0,45)*(0,2+3,90)	=	2 640,82 m ³
podkroví	13*6,5*(1+3,67/3)*2+13*23,85*(1+3,67/2)+9*4,2*2,5/2+9*3,2*2,5/2	=	1 337,99 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 640,82 m ³
podkroví	Z	1 337,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 978,81 m³

Popis a hodnocení standardu

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

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	C	0,60	100	0,00	0,00
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	C	3,70	100	0,00	0,00
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	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,90
Koeficient vybavení K_4 :					0,8190

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	7,44	16	175	9,14	0,6800
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	18,68	16	140	11,43	2,1351
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,89	16	140	11,43	1,1304
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,57	16	70	22,86	1,7305
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,54	16	16	100,00	3,5400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,91	16	16	100,00	8,9100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,03	16	16	100,00	4,0300
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,91	16	40	40,00	1,5640
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,30	16	140	11,43	0,3772

13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,08	16	16	100,00	7,0800
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,03	16	36	44,44	1,7909
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,86	16	16	100,00	5,8600
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,20	16	16	100,00	7,2000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	16	16	100,00	0,3700
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,91	16	16	100,00	3,9100
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,79	16	16	100,00	3,7900
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,49	16	16	100,00	0,4900
Opotřebení:										54,6 %

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):	*	0,9318
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9122
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8190
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 313,11
Plná cena: 3 978,81 m ³ * 3 313,11 Kč/m ³	=	13 182 235,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 54,6 % / 100)	*	0,454
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 984 734,78 Kč
Koeficient pp	*	0,708
Cena stavby CS	=	4 237 192,22 Kč
Motorest - zjištěná cena	=	4 237 192,22 Kč

Pozemky (mimo pozemek parc.č. 686, 693 a část pozemku 892/57 a 892/38) – použito v porovnávací metodě

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,150$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	495,46	0,150	1,000	74,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1397/2	62,00	74,32	4 607,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1397/9	150,00	74,32	11 148,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1486/80	41,00	74,32	3 047,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1490/12	485,00	74,32	36 045,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1494/1	402,00	74,32	29 876,64
Ostatní stavební pozemky - celkem					84 724,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100 %
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	882/68	41 100	40,00	12,62	100,00	25,24	1 009,60
orná půda	882/90	41 100	324,00	12,62	100,00	25,24	8 177,76
orná půda	892/26	41 100	145,00	12,62	100,00	25,24	3 659,80
orná půda	892/38	41 100	8 000,00	12,62	100,00	25,24	201 920,00
orná půda	892/57	41 100	3 500,00	12,62	100,00	25,24	88 340,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			12 009,00 m²				303 107,16

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Koeficienty		Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4		495,46	0,07	1,00		34,68
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	898/8	415,00	- %	34,68	14 392,20
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem						14 392,20

Pozemky - zjištěná cena

= 402 224,16 Kč

Komunikace**Ocenění****Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití	1,15

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,402}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	495,46	0,402	1,000	199,17	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1486/82	27,00	199,17	5 377,59
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1490/81	21,00	199,17	4 182,57
Ostatní stavební pozemky - celkem					9 560,16

Komunikace - zjištěná cena = **9 560,16 Kč**

Pozemky celkem **411 784,00 Kč**

Stanovení výsledné ceny obvyklé dle použitých metod:

Při stanovení hodnoty oceňované nemovitosti jsme použili porovnávací a nákladovou metodu. Vzhledem k tomu, že ocenění stavebních pozemků dle nákladového ocenění neodpovídá stavu trhu, lze jej použít pouze pro zemědělské pozemky a některé dlačí drobné pozemky, přikláníme se o ocenění porovnávací metodou.

**Zjištěná hodnota oceňované nemovitosti ke dni ocenění
po zaokrouhlení tedy činí:****16 815 000,- Kč**

C REKAPITULACE

**Zjištění tržní hodnoty nemovitostí – budovy občanské vybavenosti č.p. 383, umístěné na pozemku parc.č. 686, dále pozemků parc.č. 686, 693, 882/68, 882/90, 892/26, 892/38, 892/57, 898/8, 1397/2, 1397/9, 1486/80, 1486/81, 1486/82, 1490/12, 1494/1, katastrální území Velká Dobrá, okres Kladno, zapsaných na LV č. 810
k datu 1.11.2014
po zaokrouhlení činí:**

16 815 000,00 Kč

(slovy: šestnáctmilionůosmsetpatnáctisíc korun českých)

D ZÁVĚR A ZNALECKÁ DOLOŽKA

Zpracovatelé posudku prohlašují, že:

- při práci na posudku byly respektovány podstatné skutečnosti, mající vliv na výsledné tržní ceny
- podklady poskytnuté objednatelem pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné
- neberou žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách, které nastaly po datu zpracování posudku
- v současné době a ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku

Znalecký posudek byl zpracován výhradně pro účel uvedený v tomto znaleckém posudku. Jakékoliv publikování nebo šíření znaleckého posudku nebo jeho částí je bez písemného souhlasu zpracovatele zakázáno.

V Praze dne 8.11.2014

Ing. Eva Fronová
Utěšilova 232
190 14 Praha 9 – Klánovice
Telefon: 602323295, evafronova@gmail.com

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.2.1999 čj. Spr 1650/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Tento znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 2432-217/2014 znaleckého deníku.

Spoluzpracovatel: Ing. Karolina Cichoňová
Votavova 932
190 14 Praha 9 – Klánovice
Telefon: 728524426, laok@email.cz



E PŘÍLOHY – FOTODOKUMENTACE



