

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10 574-179/16

o ceně restaurace - Truhlářova ul. č.p. 1423, k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem.

Objednavatel znaleckého posudku:

Teplická realitní s.r.o.
Havlíčkova 382/6
415 01 Teplice

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny nemovitosti
z důvodu prodeje

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., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 21. 7. 2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Vítězslav Veselý
J. Šafaříka 1536/10
415 01 Teplice
telefon: 603 274 911
e-mail: ing.ves@seznam.cz

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Teplicích 21.7.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně restaurace - Truhlářova ul. č.p. 1423, k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem, pozemkem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	restaurace
Adresa předmětu ocenění:	Truhlářova 1423 400 01 Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Střekov
Počet obyvatel:	93 409
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 650,00 Kč/m ²	

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21. 7. 2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

list vlastnictví č. 1907

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Restaurace

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,030$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. restaurace

Objekt nebyl v době ocenění využíván. Poslední zjištěný pronájem činil 20 000,- Kč/měsíc. Tato částka je ve výpočtu uvažována jako nájemné obvyklé.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt vybudovaný původně jako samoobsluha, později upraven na restauraci. Stavba je podsklepená a má jedno nadzemní podlaží. Střecha plochá, střešní krytina živičná svařovaná, klempířské konstrukce z plechu pozinkovaného, bleskosvod je instalován. Nosnou konstrukci tvoří železobetonové sloupy s vyzdívkou. Fasádní omítka vápenná hladká, sokl obložen kabřincem. Podlaha teracová dlažba. Okna dřevěná zdvojená a výkladce v kovových rámech. Vchodové dveře kovové a kovové prosklené, vnitřní dveře dřevěné hladké. Elektroinstalace světelná a motorová. Vytápění a ohřev užitkové vody dálkové (v době ocenění odpojené). Sanitární vybavení sestává z WC, pisoárů a umyvadel. Kuchyně není vybavena.

Ve sklepech, do něhož je přístup pouze zvenčí, se nacházejí skladové prostory. V přízemí je zádveří, restaurace, diskotéka, herna, WC muži, WC ženy, WC invalidé, WC personál, kuchyně, kancelář, umývárna a sklady. Objekt je napojen na veřejnou síť elektřiny, vody a kanalizace. V místě je možnost napojení na plyn. Přesné stáří stavby nezjištěno, odhadem stanoveno na cca 40 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

H. budovy pro obchod a služby

montovaná z dílců betonových tyčových

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
sklep	18,73*36,5	=	683,65
přízemí	18,73*36,5+2,2*6,65+2,4*18,82	=	743,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sklep	683,65 m ²	3,30 m	2 256,04
přízemí	743,44 m ²	3,00 m	2 230,32
Součet	1 427,09 m ²		4 486,36

$$\begin{array}{llll} \text{Průměrná výška všech podlaží v objektu:} & \text{PVP} = & 4\,486,36 / 1\,427,09 & = 3,14 \text{ m} \\ \text{Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{PZP} = & 1\,427,09 / 2 & = 713,55 \text{ m}^2 \end{array}$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
	$18,73 \cdot 36,5 \cdot (0,1 + 3,3 + 3) + (2,2 \cdot 6,65 + 2,4 \cdot 18,82) \cdot (0,1 + 4,15) = 4\,629,47 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
	NP	$4\,629,47 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$4\,629,47 \text{ m}^3$

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	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
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					89,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,8970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9292
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9688
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8970
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 021,31
Plná cena: 4 629,47 m ³ * 5 021,31 Kč/m ³	=	23 246 004,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
- zjištěná cena	=	11 623 002,01 Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

restaurace

11 623 002,01 Kč
11 623 002,01 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 11 623 002,01 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro obchod

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
restaurace			20 000,-	240 000,-
Výnosy celkem				240 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 240 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 262 250,- Kč

- výměra stavebního pozemku: 750,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 743,44 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 1 251 209,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 62 560,48 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

240 000,00 * 40 %

- 96 000,- Kč
= 81 439,52 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:		
	240 000,- * 50%	= 120 000,- Kč
Míra kapitalizace 7,00 %		/ 7,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		= 1 714 285,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

stabilizovaná lokalita

Ocenění nákladovým způsobem CN = 11 623 002,01 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 714 285,70 Kč

Rozdíl R = 9 908 716,31 Kč

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

CV + 0.10 R = 2 705 157,33 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 2 705 157,33 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Pozemek tvoří funkční celek s restaurací a nachází se v rozsáhlém chráněném území. V místě je možnost napojení na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace a plynu.	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,030 = 1,020$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 650,-	1,020		1 683,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3241/86	750,00	1 683,00	1 262 250,-
Stavební pozemek - celkem			750,00		1 262 250,-

Pozemek - zjištěná cena = 1 262 250,- Kč