

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5296-106/17

o obvyklé ceně nemovitosti - objektu č.p.218 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.1128 v obci Buštěhrad, k.ú. Buštěhrad.



Objednavatel posudku:

Dražební společnost MORAVA
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

Oceněno ke dni:

26.května 2017

Posudek vypracoval:

Ing. Aleš Janásek
Benešovo nábř.3742
760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran.

Ve Zlíně, dne 6.června 2017

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá západně od centra města Buštěhrad, v lokalitě předměstské zástavby na ulici Žižkova. Nemovitost je přímo přístupná z místní komunikace a je připojena na veškeré inž.sítě. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost (škola, školka, lékaři, pošta, obchody, služby, pobočky bank, sportoviště), sousední město Kladno spojené příměstskou autobusovou dopravou je obcí s rozšířenou působností státní správy.

Nemovitost je tvořena objektem č.p.218 užívaným jako restaurace "U Bednářů" a příslušenstvím, sestávajícím z běžných venkovních úprav (přípojky inž.sítí).

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Buštěhrad, obec Buštěhrad, list vlastnictví č.895, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 4.6.2017.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Buštěhrad.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 26.5.2017.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.895 pro k.ú.Buštěhrad, obec Buštěhrad zapsán :

Kuthan Petr, Buštěhrad, Žižkova 205/55

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek+JFC (cena porovnáním)
- 2) Budova

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Použité metody ocenění

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Nejčteněji užívanými metodami při stanovení obvyklé ceny jsou metoda výnosová a metoda porovnávací. Porovnávací metoda nemůže být v daném případě použita, protože objekt není možno porovnat s odpovídajícím počtem převáděných či nabízených obdobných objektů v místě a čase v blízkém okolí.

Cena věcná je pak použita jako pomocná hodnota při stanovení ceny obvyklé shora uvedenými metodami.

2.1 Cena věcná a reprodukční

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. s

účinností od 1.1.2017, a to bez použití koeficientu pp (nahrazen koeficientem 1,00), cena pozemku je stanovena jako cena obvyklá.

2.1.1 Stavební pozemek (cena porovnáním)

2.1.1.1 Popis

Pozemky : p.č.1128, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 513m².

2.1.1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.000,-
Cena za celou výměru 513.00 m ²	= Kč	1.026.000,-
Stavební pozemek+JFC (cena porovnáním)	Cena celkem Kč	1.026.000,-

2.1.2 Budova

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Objekt č.p.218 užívaný jako restaurace je řadový vnitřní, se dvěma nadzemními podlažími a sklonitou střechou bez využití podkroví, částečně podsklepený, zděné konstrukce.

Dispoziční řešení :

1.PP - sklepení

1.NP (přízemí) - restaurační prostor s výčepem, salonky a kóje, WC M+Ž, chodba, garáž, sklad, schodiště

2.NP - chodba, kancelář, kuchyně, přípravná, šatna zaměstnanců, sklad, sál s jevištěm a barem, WC M+Ž, terasa, byt 2+kk v rekonstrukci

Popis použitých konstrukcí a vybavení je uveden v odst.2.1.2.5.

Dům je užíván min. 140 roků, je proveden v masivní cihelné technologii. Je prováděna průběžná modernizace objektu a údržba.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	121
SKP:	46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití:	G - budovy hotelů
Druh konstrukce:	Zděné

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	6.00*6.00*3.00	=	108.00 m ³
Vrchní stavba	19.00*27.00*3.50+13.50*22.00*3.00	=	2686.50 m ³
Zastřešení	13.50*15.00*5.00/2+13.50*7.00*5.00/6	=	585.00 m ³
celkem =			3379.50 m ³

2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.PP	6.00*6.00 36.00 m ²	3.00 m
1.NP	19.00*27.00 513.00 m ²	3.50 m
2.NP	13.50*22.00 297.00 m ²	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 282.00 m² a prům.výška podlaží je 3.30 m.

2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	Základové pasy kamenné. standard	0.06300	100%	
2.	Svislé konstrukce			
	Zděné masivní cihelné a kamenné. nadstandard	0.15000	100%	0.15
3.	Stropy			
	Cihelné klenby, dřevěné trámové stropy. standard	0.08200	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu			
	Krov dřevěný vázaný, sklonitá střecha. standard	0.06100	100%	
5.	Krytiny střech			
	Bonnský šindel. standard	0.02700	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety. standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů			
	Vápenné omítky, běžné standardní obklady, úpravy podhledů. standard	0.07100	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů			
	Vápenné omítky, spárované kamenné zdivo. standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické			
	Běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyně apod. standard	0.03100	100%	
10.	Schody			
	Cihelná a betonová konstrukce. standard	0.02800	100%	
11.	Dveře			
	Hladké plné nebo prosklené, dýhované, náplňové. standard	0.03800	100%	
12.	Vrata			
	Neuvažují se. neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna			
	Dřevěná zdvojená. standard	0.05900	100%	
14.	Povrchy podlah			
	Cihelná dlažba, běžná keramická dlažba, palubky. podstandard	0.03300	100%	-0.033
15.	Vytápění			
	Ústřední. standard	0.04900	100%	
16.	Elektroinstalace			
	Světelná a třífázová. standard	0.05800	100%	
17.	Bleskosvod			
	Ano.			

standard	0.00300	100%	
18. Vnitřní vodovod			
Rozvod studené a teplé vody.			
standard	0.03300	100%	
19. Vnitřní kanalizace			
Odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyně, vpustí.			
standard	0.03200	100%	
20. Vnitřní plynovod			
Rozvod zemního plynu.			
standard	0.00300	100%	
21. Ohřev vody			
Bojler.			
standard	0.02200	100%	
22. Vybavení kuchyní			
Běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové.			
standard	0.01800	100%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
Umyvadla, sprchy, WC splachovací a pisoáry.			
standard	0.04300	100%	
24. Výtahy			
Bez výtahu.			
chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25. Ostatní			
Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže-provedeno částečně.			
podstandard	0.04400	100%	-0.044
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			0.04707

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.04707) = 1.0254$$

2.1.2.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 60%.

2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 282.00 m ² PZP)		x 0.9434
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.30 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9364
K4: podle vybavení stavby		x 1.0254
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0810
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.796,87
Cena za celý obestavěný prostor 3379.50 m ³	= Kč	16.211.022,17
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	16.211.022,17
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	9.726.613,30
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.484.408,87
Budova	Cena celkem Kč	6.484.409,-

2.1.3 Rekapitulace

VĚCNÉ CENY (S OPOTŘEBENÍM A BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp)

1) Stavební pozemek+JFC (cena porovnáním)	Kč	1.026.000,-
2) Budova	Kč	6.484.409,-
Zjištěná cena celkem	Kč	7.510.409,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	7.510.410,-

REPRODUKČNÍ CENY (BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU pp)

1) Stavební pozemek+JFC (cena porovnáním)	Kč	1.026.000,-
2) Budova	Kč	16.211.022,-
Zjištěná cena celkem	Kč	17.237.022,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	17.237.020,-

2.2 Cena obvyklá stanovená porovnáním

Použití této metody omezuje malé množství převáděných a nabízených obdobných nemovitostí v relevantním období v této lokalitě.

2.3 Výnosová hodnota

Výpočet je proveden metodou věčné renty. Objekt je pojištěn. Výnosy se uvažují ve výši před zdaněním.

Míra kapitalizace je určena dle níže uvedeného výpočtu. Takto vypočtená hodnota se blíží míře kapitalizace zjištěné porovnáním s výnosovými cenami srovnatelných objektů a lépe vyjadřuje současnou situaci na trhu s nemovitostmi než míra kapitalizace dle cenového předpisu.

Míra kapitalizace		
Porovnatelný bezrizikový výnos		0,10 %
Riziko trhu (0,5-2,5)	Střední	1,50 %
Riziko segmentu (0,5-2,5)	Střední	1,50 %
Podnikatelské riziko (0,5-2,5)	Střední	1,50 %
Finanční riziko (0,5-2,5)	Střední	1,50 %
Celkem		6,10 %
Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty:		0,061

Amortizace se vypočítává podle následujícího vztahu:

$$X = \frac{C \cdot i}{Q^a - 1}$$

Kde X je amortizace, C značí věcnou (časovou) cenu objektu, i je setinná úroková míra, úročitel $Q = 1+i$, a je počet dalšího trvání stavby.

Věcná časová hodnota pro výpočet amortizace a reprodukční cena pro výpočet pojištění a nákladů na údržbu jsou upraveny koeficientem 0,5 vyjadřujícím poměr mezi reprodukční hodnotou oceňovaného objektu a předpokládanou reprodukční hodnotou obdobného objektu postaveného současnými technologiemi a postupy cíleně pro daný účel užití.

2.3.1 Obvyklé nájemné

Dispoziční řešení :

1.PP - sklepení

1.NP (přízemí) - restaurační prostor s výčepem, salonky a kóje, WC M+Ž, chodba, garáž, sklad, schodiště

2.NP - chodba, kancelář, kuchyně, přípravná, šatna zaměstnanců, sklad, sál s jevištěm a barem, WC M+Ž, terasa, byt 2+kk v rekonstrukci.

Celková užitná plocha činí přepočtem 660 m².

Obvyklé nájemné činí 642,- Kč/m²/rok, což zaokrouhleno činí 35000,- Kč/měsíc a 420000,- Kč/rok.

2.3.2 Výpočet hodnoty

Zadání	
Úroková míra setinná pro amortizaci	0,03
Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty:	0,061
Příjmy	
Příjmy celkem	420000 ,- Kč/rok

Náklady	
Daň z nemovitosti (odhad zpracovatele)	8500 ,- Kč/rok
Pojištění (odhad zpracovatele)	18400 ,- Kč/rok
Opravy a údržba (0,5% upravené reprodukční ceny)	40528 ,- Kč/rok
Správa nemovitostí (3% vybraného nájemného)	12600 ,- Kč/rok
Amortizace ($C \cdot i / q^n - 1$)	4260 ,- Kč/rok
Ztráta z nepron. prostor/nespl. nájmu (10% z nájmu)	42000 ,- Kč/rok
Náklady na energie a služby (hradí nájemce)	0,- Kč/rok
Náklady celkem	126288 ,- Kč/rok
Čisté roční nájemné (N) - vypočtené	293712 ,- Kč/rok
Čisté roční nájemné – 60 % výnosů (N)	252000 ,- Kč/rok

Výnosová hodnota = čisté roční nájemné/ míra kapitalizace setinná

Výnosová hodnota (N/0,061) - hrubá	Kč 4.814.951,-
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč 0,-
Náklady na cizí pozemek	Kč 0,-
Výnosová hodnota - čistá	Kč 4.814.951,-

2.4 Hodnota stanovená metodou váženého průměru

Hodnota určená metodou váženého průměru zohledňující rozdílnou relevanci hodnot výnosové a věčné se používá především v případech, kdy existuje velký rozdíl mezi uvedenými cenami. Proto tato hodnota lépe vyjadřuje váhu uvedených metod pro výpočet ceny obvyklé, přičemž větší váhu klade na hodnotu vypočtenou výnosovou metodou.

Hodnota se určuje metodou váženého průměru podle následujícího vzorce:

$$C = (C_1 + n \times l(n + 1))$$

kde:

C₁ je hodnota věčná

C₂ je hodnota výnosová

n je váha hodnota výnosové

Uvedená váha se vypočítá podle následujícího vzorce:

$$n = (C_1 - C_2) / C_2 \times 10 + 1$$

kde:

C_1 je hodnota věcná
 C_2 je hodnota výnosová
 n je váha hodnoty výnosové

Váha hodnoty výnosové se v následujících případech určuje přímo:

- a) v případě, kdy hodnota výnosová je vyšší než hodnota věcná činí její váha 1,0
- b) v případě, kdy hodnota věcná je vyšší než 1,4 násobek hodnoty výnosové, činí váha hodnoty výnosové 5,0.

Předpoklady:	hodnota věcná: 7.510.410,- Kč výnosová hodnota: 4.814.951,- Kč váha: 5,0
výpočet:	$(7.510.410 + 4.814.951 \cdot 5) / 6 = 5.364.952,- \text{ Kč}$
hodnota zjištěná metodou váženého průměru	Kč 5.264.194,-

Předmět ocenění	Cena celkem Kč	5.264.194,-
------------------------	-----------------------	--------------------

2.5 Hodnota věcných břemen

Oceňovaný majetek není zatížen žádnými věcnými břemeny, závazky, dluhy a právními povinnostmi, s výjimkou následujících omezení vlastnických práv zapsaných v katastru nemovitostí:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Kuthan Petr
- Zákaz zcizení nebo zatížení
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní

Uvedená omezení vlastnického práva nebere znalec při stanovení ceny v potaz.

2.6 Celkové hodnocení nemovitosti

Zpracovatel při stanovení obvyklé ceny zohlednil všechny výše uvedené metody a cena je stanovena jako průměr ceny stanovené porovnáním a ceny stanovené metodou váženého průměru.

Hodnocený objekt se nachází s ohledem na účel užití v lokalitě s průměrnou dostupností z pohledu širšího regionu a průměrnou dostupností v rámci obce.

Záporem nemovitosti je ekonomická situace v segmentu trhu provozování restauračních provozů (hygienické, pracovněprávní, finančněsprávní předpisy regulující tento typ podnikání), dále vysoké náklady na provoz v budově dané jejím stářím a velkými a členitými prostory. Kladem nemovitosti je její architektonický ráz i okolních objektů a možnost dostatečného parkování.

3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětných nemovitostí ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena metodou váženého průměru po zaokrouhlení.

Obvyklá cena je stanovena ve výši **Kč 5.300.000,-**
Slovy: **pět milionů tři sta tisíc Kč**

Ve Zlíně, dne 6.června 2017

.....
vypracoval

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Výřez katastrální mapy
3. Situace širších vztahů
4. Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5296-106/17.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

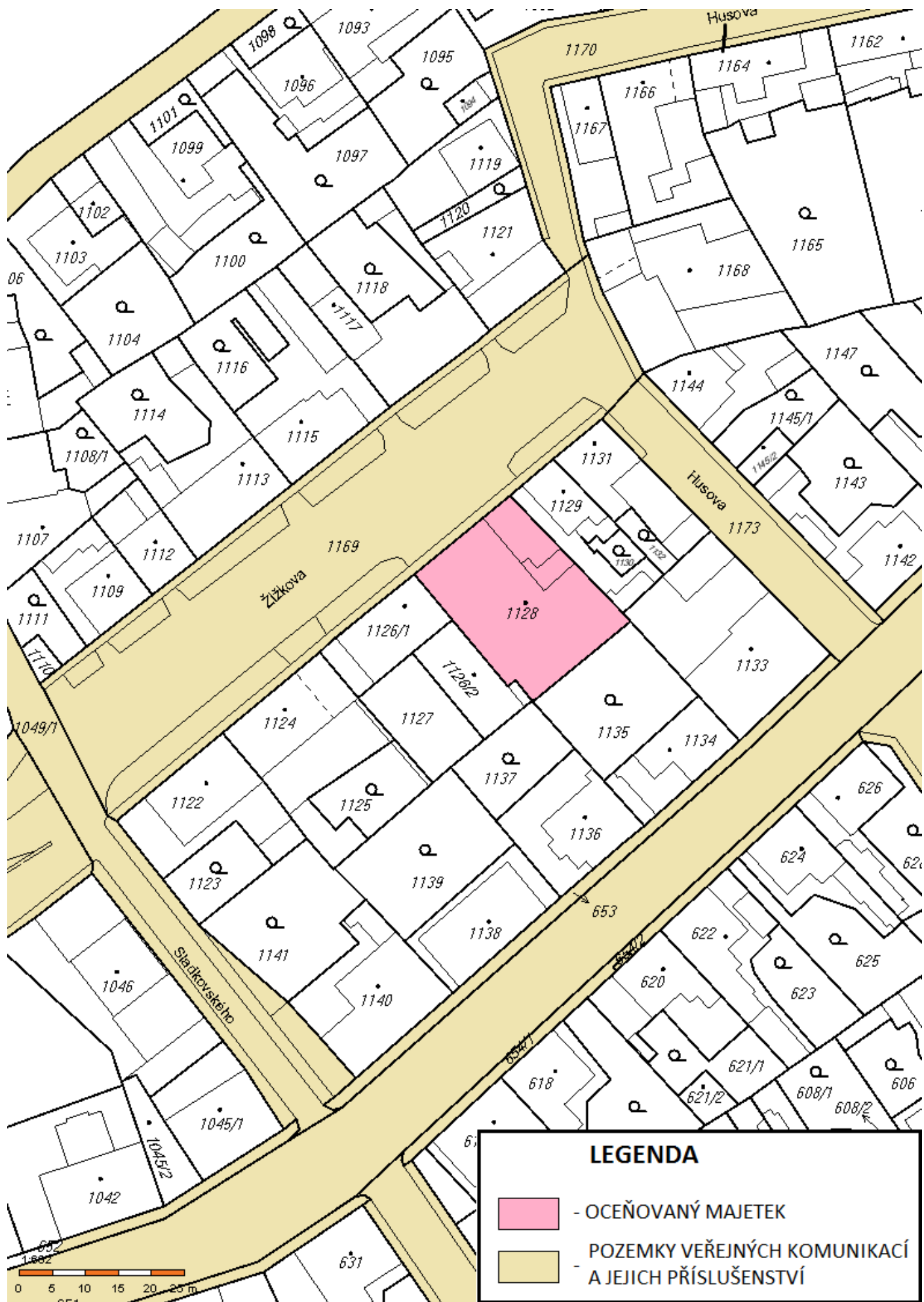
Ing.Aleš Janásek
Benešovo nábř.3742
760 01 Zlín

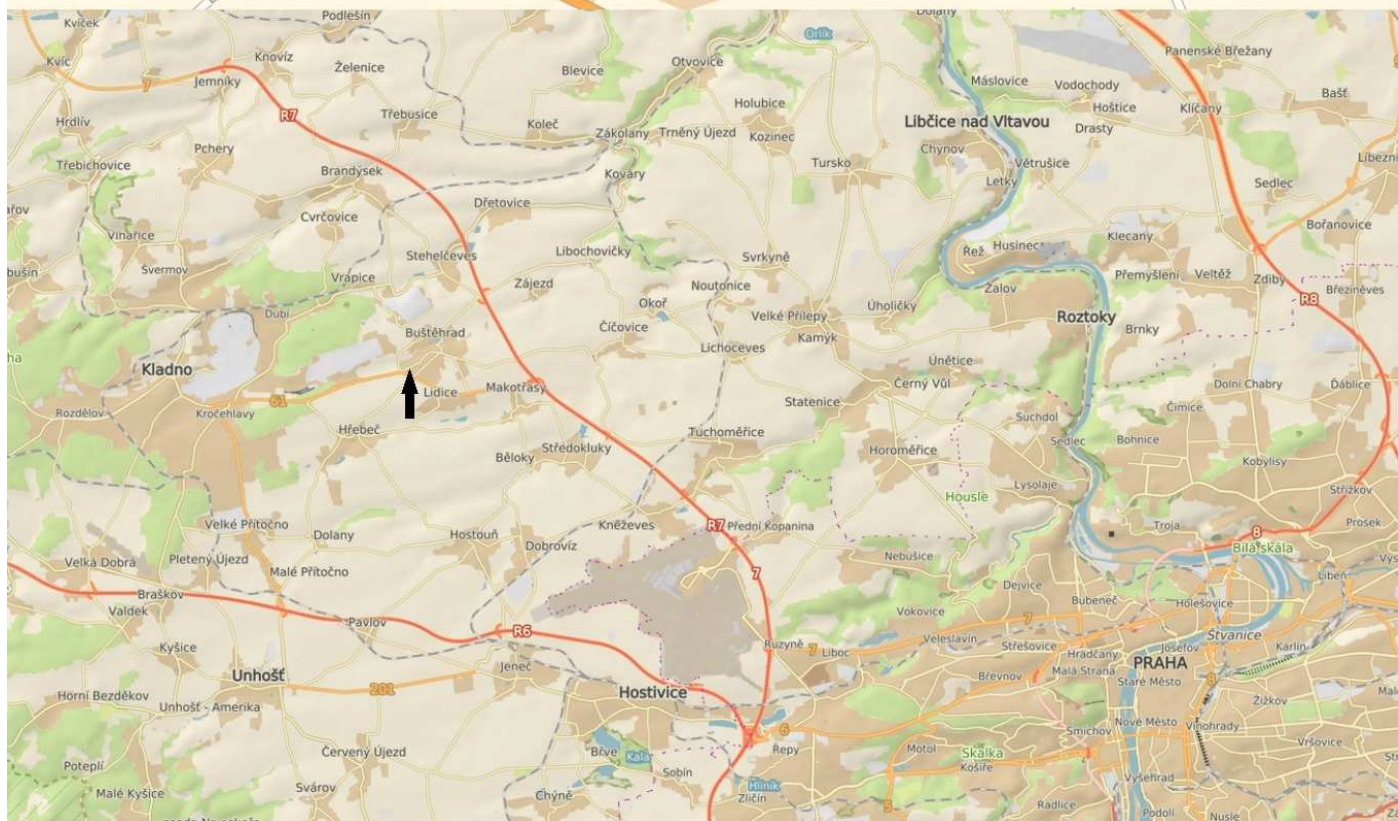
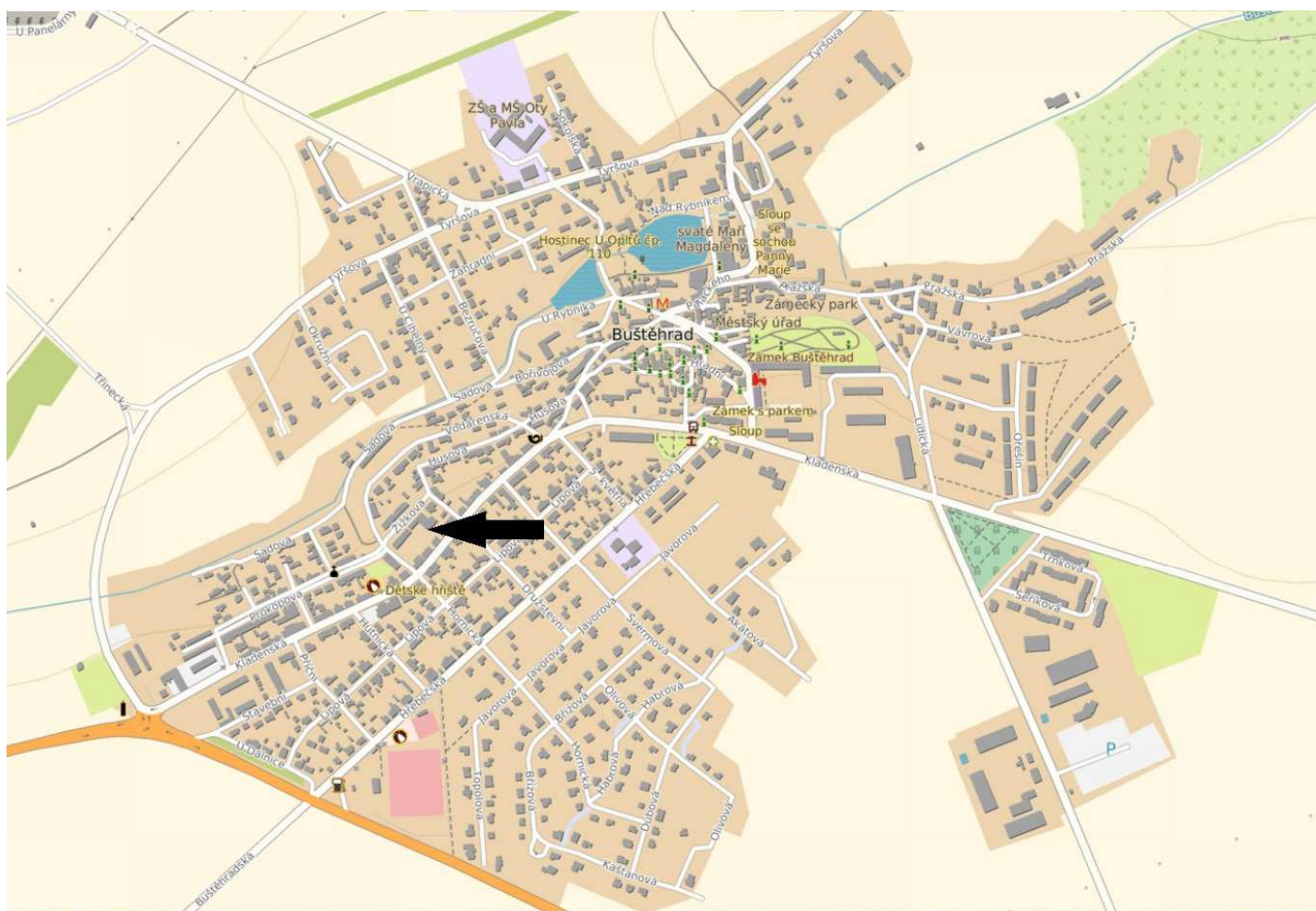
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2017 17:05:00

Obec: 532169 Buštěhrad

List vlastnictví: 895

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě





Fotodokumentace

