

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou
Obec: 563811 Smržovka
Kat.území:751324 Smržovka

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2863/40/2013

Zjištění ceny obvyklé (tržní)

ve věci ocenění nemovitostí - restaurace u VB č.p.854, včetně pozemků a příslušenství v obci Smržovka.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou, na listu vlastnictví č.2255, pro katastrální území a obec Smržovka, okres Jablonec nad Nisou, dle stavu ke dni 16.5.2013.

Vlastník: České dráhy a.s. - se sídlem :
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12
Nové Město - Praha 1, 11 00
identifikátor : 70994226



V Liberci dne 27.5.2013

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou
Obec: 563811 Smržovka
Kat.území:751324 Smržovka

Znalec:
Antonín Šír
Azalková 518
Liberec 15

Znalecký posudek č.2863/40/2013

Zjištění ceny obvyklé (tržní)

ve věci ocenění nemovitostí - restaurace u VB č.p.854, včetně pozemků a příslušenství v obci Smržovka.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou, na listu vlastnictví č.2255, pro katastrální území a obec Smržovka, okres Jablonec nad Nisou, dle stavu ke dni 16.5.2013.

Vlastník: České dráhy a.s. - se sídlem :
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12
Nové Město - Praha 1, 11 00
identifikátor : 70994226

Druh ocenění: Zjištění ceny nemovitostí za účelem dražby.
a) stanovení ceny dle cenového předpisu
b) stanovení ceny obvyklé (tržní)

Znalecký posudek je vypracován ke dni 28.5.2013

Oceňovací předpis:

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Posudek objednal:

CLANROY a.s. - sídlem :
Václavské nám.802/56, Praha 1
Objednávkou č.2013/N66009/370, ze dne 11.6.2013

ÚVOD :

Stanovení ceny obvyklé

Zákon č.151/1997 Sb, zákon o oceňování majetku

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku a to 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.

Mimořádné okolnosti trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit.

Osobní 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.

Ocenění se provede :

a) nákladovým způsobem

cena porovnávací, porízená v současných cenách vystihující reálný technický stav v čase hodnocení ke dni 8.3.2013

b) hodnota nemovitostí metodou srovnávací

jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nemovitostí v dané nebo obdobné lokalitě

Pro ocenění je použita kombinace těchto dvou ocenění

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podklady pro vypracování znal.posudku:

1. Prohlídka a zaměření nemovitostí na místě dne 28.5.2013, za účasti zástupce vlastníka a objednatele znaleckého posudku, který podal potřebné informace dle požadavků znalce.
2. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.5.2013, list vlastnictví č.2255, pro katastrální území a obec Smržovka.
3. Kopie snímku pozemkové mapy pro katastrální území a obec Smržovka, okres Jablonec nad Nisou.
4. Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření dne 28.5.2013.
5. Evidenční list budovy rozšířený ze dne 24.5.2013.
6. Projektová dokumentace objektu restaurace - půdorys I.N.P. a I.P.P..
7. Objednávka znaleckého posudku fa.CLANROY a.s., ze dne 11.6.2013, č.2013/N66009/370
8. Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn prováděných zákony č.121/2000 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb. a č.350/2013 Sb.

Nález ze dne 28.5.2013

- Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci a v katastrálním území Smržovka, při ulici Nádražní v centru obce u místní železniční stanice.
- Objekt restaurace bez č.p./č.ev. je přistavěn k hlavní nádražní budově (výpravčí budova). Objekt je přízemní s pultovou střechou bez možnosti zřízení podkroví, objekt je podsklepen. Objekt restaurace je postaven na st.p.č.St.156/2. Konstrukce budovy je v I.N.P.dřevěná, oboustranně opláštěná. I.P.P. sklep je zděný se stropem z I nosníků a desek hurdy.
- Nemovitost je přístupná po zpevněné místní komunikaci ulice Nádražní. Vstup do restaurace je z průchodu nádražní budovy.
- Oceňovaná nemovitost se nachází v centru obce Smržovka u nádražní budovy, dostupnost vlakem, autobusová zastávka do 500 m.
- Pozemky LV č.2255 st.p.č.St.156/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m2 s objektem tvoří jeden funkční celek.
- Ke dni ocenění je budova restaurace v provozu je pronajata.

- Budova restaurace je napojena přípojkou elektro, napojeno z rozvaděče RV5 umístěného ve výpravní budově (chodba v přízemí k bytům). Dále je budova napojena vodovodem z vnitřního rozvodu ČD, a.s. a kanalizace je svedena do vnitřního řádu ČD, a.s. - šachty je v ulici.

Výčet nemovitostí k ocenění

A/ objekt restaurace (bez č.p./če.):
(na st.p.č. St.156/2)

B/ Pozemky:
st.p.č.St.156/2

C/ Venkovní úpravy:
1) přípojka vody
2) přípojka kanalizace
3) přípojka elektroinstalace

Posudek ocenění:

A/ objekt restaurace (bez.č.p/č.ev.)
(na st.p.č.St.156/2)
Ocenění dle §3 Vyhlášky, příloha č.2 Vyhl.

Předmětem ocenění je budova restaurace bez č.p./č.ev., která je přistavěna k nádražní budově železniční stanice (výpravní budova) Smržovka. Objekt je postaven na st.p.č.St.156/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m². Budova je přízemní s pultovou střechou bez možnosti zřízení podkroví, je podsklepena.

Technický popis konstrukcí

základy	zákl.pasy
zdivo	část zděné, část dřevěné
stropy	rovné s podhledem
střecha	krov dřevěný, střecha pultová
krytina	svařovaná lepenka
klemp.kons.	lemování, žlaby, svody
omítky	vápenné
dveře	standardní
okna	dřevěná, zdvojená
podlahy	PVC a dlažba
vytápění	lokální elektrické přímotopy
rozvod vody	teplé i studené, ohřev el.boilerem
kanalizace	z kuchyně, výčepu
zař.kuchyní	el.sporáky

Dispozice domu:

Vstup do restaurace je z průchodu nádražní budovy.

I.N.P. - přízemí

Se sestává z restaurace 21,85 m², kuchyň 6,90 m², výčep 6,27 m²

I.P.P. - sklep

Je zpřístupněn po dřevěném schodišti. Sestává se ze dvou sklepních místností o výměře 14,96 m² a 21,76 m².

Výpočet obestavěného prostoru budovy:

Zastavěná plocha budovy:

$$\text{I.N.P.} - 7,40 \times 5,80 = 42,92 \text{ m}^2$$

$$\text{I.P.P.} - 7,40 \times 5,80 = 42,92 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{I.N.P. - přízemí} \quad V = 2,57 + 0,30 \text{ m} \\ (7,40 \times 5,80) \times 2,87 \text{ m} \quad = 123,18 \text{ m}^3 \text{ OP} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{I.P.P. - sklep} \quad V = 1,90 + 0,30 + 0,10 \text{ m} \\ (7,40 \times 5,80) \times 2,30 \text{ m} \quad = 98,71 \text{ m}^3 \text{ OP} \end{array}$$

zastřešení:

$$(5,80 \times 0,60 / 2) \times 7,40 \text{ m} = 12,87 \text{ m}^3 \text{ Op}$$

Obestavěný prostor celkem 234,76 m³ OP

<u>průměrná výška podlaží</u>	<u>2,58 m</u>
<u>průměrná zastavěná plocha podlaží</u>	<u>42,92 m²</u>

Stáří a stavební stav budovy:

Podle dostupných dokladů nelze přesně stanovit stáří objektu. Stavební stav objektu je průměrný, je prováděna běžná údržba. Jedná se o stavbu v I.N.P. dřevěnou oboustranně obíjenou s úpravou povrchů. Sklepní místnosti jsou zděné z kamene s nespalným stropem. Životnost dřevěné stavby je omezena, předpokládá se cca 60-70 roků.

Odborným posouzením celkového stavebního stavu a posouzení stavebních konstrukcí se celkové opotřebení stanovuje na 65 %

Zatřídění budovy dle §3, přílohy č.2 Vyhlášky
Jedná se o objekt, který slouží jako restaurace
SKP - 46.21.14.2.1, CZ-CC kód 123

TYP " H " základní cena 2.669,- Kč/m³ OP

Základní cena se upraví dle vzorce :

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

- 7 -

- K1** - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle druhu konstrukce,
příloha č.4 Vyhl. - dřevěné **1,029**
- K2** - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle velikosti
průměrné zast.plochy $K2 = 0,92 + 6,60/42,92 \text{ m}^2$ **1,073**
- K3** - Koeficient přepočtu zákl.ceny podle průměrné výšky
podlaží $K3 = 2,10/2,58 + 0,30$ **1,110**
- K4** - Koeficient vyb.stavby dle př.č.2, TYP „H“, SKP - 46.21.14.2.1

pol.	konstrukce a vybavení	podíl,	zatř.	+/-
1 -	základy - základové pasy	0,061	S	/
2 -	zdivo - sklep zděný, I.N.P.dřevěné	0,153	P	-0,153
3 -	stropy - rovné s podhledem, část nespalné	0,081	S	/
4 -	střecha - pultová, krov dřevěný	0,062	S	/
5 -	krytina - svařovaná lepenka	0,029	S	/
6 -	klemp.kons.- lemování, žlaby, svody	0,006	S	/
7 -	vnitř.omítky - vápenné, stěrka	0,073	S	/
8 -	fasádní omítka - omítka vápenná	0,033	S	/
9 -	vnitř.obklady - výčep, kuchyně	0,032	S	/
10 -	schody - dřevěné bez podstupnic	0,027	P	-0,027
11 -	dveře - standardní, náplňové	0,037	S	/
12 -	vrata - neuvažují se	/	/	/
13 -	okna - dřevěná zdvojená	0,058	S	/
14 -	povrchy podlah - dlažba, PVC	0,033	S	/
15 -	vytápění - lokální-elektro přímotopy	0,048	S	/
16 -	elektroinstalace - světelná a motorová	0,059	S	/
17 -	bleskosvod - chybí	0,003	CH	-0,003
18 -	vnitř.vodovod - rozvod studené, teplé vody	0,032	S	/
19 -	kanalizace - kuchyně, výčep	0,031	S	/
20 -	plynovod - není zaveden	0,004	CH	-0,004
21 -	ohřev vody - el.boiler	0,020	S	/
22 -	vyb.kuchyně - sporák, dřez 2x	0,019	S	/
23 -	vnitřní hyg.zař.- chybí	0,042	CH	-0,042
24 -	výtahy - chybí	0,013	CH	-0,013
25 -	ost.vyb.- nebylo zjištěno	0,044	CH	-0,044

S-standart, P-podstandart, N-nadstandart, CH-chybí

$$\begin{array}{rcl} \text{chybí} & 1,852 & \times -0,106 & = & -0,196 \\ \text{podstandard} & & & & -0,180 \\ n = & & & & \underline{-0,376} \end{array}$$

- K4** - $1 + (0,54 \times -0,376) =$ **0,797**
- K5** - koeficient polohový, příloha č.14 **1,000**
- Ki** - koeficient změny cen staveb dle přílohy
č.38, SKP - 46.21.14.2.1 **2,141**

Kp - koeficient prodejnosti dle přílohy č.39
- 8 -

0,599

$$\text{ZCU} = 2.699,-\text{Kč} \times 1,029 \times 1,073 \times 1,110 \times 0,797 \times 1,000 \times \\ \times 2,141 \times 0,599 = \mathbf{3.343,40 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}}$$

výpočet ceny :

234,76 m ³	x	3.343,40 Kč/m ³ OP	=	784.896,- Kč
odpis opotřebení		65,00%	= -	510.183,- Kč
Zjištěná cena ke dni ocenění činí				274.713,- Kč

B/ Pozemky LV č.2255

Stavební pozemky:

ocenění dle §28 odst. 1k Vyhlášky

Předmětem ocenění je stavební pozemky situovaný v obci a v katastrálním území Smržovka. Pozemek je celý zastavěný objektem restaurace. Pozemek s objektem restaurace bez č.p./č.ev. tvoří jeden funkční celek.

zast.plocha a nádvoří parcela č.156/2 o výměře 43 m²

Základní cena stavebních pozemků dle § 28 odst.1k se vypočte podle vzorce:

$$\mathbf{ZC = C_p \times 1,00}$$

C_p - cena pozemku

a - počet obyvatel Smržovka 3.519

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

$$C_p = 35 + (3.519 - 1.000) \times 0,007414 = 53,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$\mathbf{ZC = 53,70 \text{ Kč/m}^2}$$

Cena pozemku se upraví dle přílohy č.21, tab.1

pol.	důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přirážky	
1.2.4	výhodnost polohy pozemku na území obce		
	z hlediska účelu užití	/	+50%
	součet	/	+50%

Cena pozemku se dále upraví dle přílohy č.21, tab.2

pol.	důvod úpravy ceny pozemku	srážky, přirážky	
2.9.2	rozsáhlé chráněné území	- 3%	/
2.6	negativní účinky okolí, hluk, otřesy, prach	- 5%	/

součet

- 8% /

- 9 -

Základní cena pozemku		53,70 Kč/m2
úprava ceny tab.1	+50%	+ 26,85 Kč/m2
upravená cena pozemku		80,55 Kč/m2
úprava ceny tab.2	-8%	- 6,44 Kč/m2
upravená cena pozemku		74,11 Kč/m2

Výpočet ceny:

dle §28 odst.1k

$$43 \text{ m}^2 \times 74,11 \text{ Kč/m}^2 = 3.187,- \text{ Kč}$$

Ki - Koeficient změny cen staveb, dle přílohy č.38 SKP-46.21.14.2.1 **2,141** = 6.823,- Kč

Kp - Koeficient prodejnosti, dle přílohy č. 39 činí **0,599** = $\frac{4.087,- \text{ Kč}}{4.087,- \text{ Kč}}$

Zjištěná cena ke dni ocenění

C/ Venkovní úpravy :

1) přípojka vody - §10

Připojení domu je z nádražní budovy.

DN 25mm. Výměra celkem 20,40 bm.

Opotřebení dle odborného posouzení 45%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **340,- Kč/bm**

Výpočet ceny :

$$20,40 \text{ bm} \times 340,- \text{ Kč/bm} = 6.936,- \text{ Kč}$$

K5 - Koeficient polohový, příl.č.14 **1,000** = 6.936,- Kč

Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38 **2,313** = 16.043,- Kč

Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39 **0,599** = $\frac{9.610,- \text{ Kč}}{4.324,- \text{ Kč}}$

odpis opotřebení 45 %

Zjištěná cena ke dni ocenění **5.286,- Kč**

2) přípojka kanalizace - §10

Přípojka vede z hlavní budovy, ze které vede i do kanalizační šachty v ulici. Výměra celkem 10,20 bm. DN - 150 mm
Opotřebení dle odborného posouzení 50%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **1.180,- Kč/bm**

Výpočet ceny :

10,20 bm	x	1.180,- Kč/bm	=	12.036,- Kč
K5 - Koeficient polohový, příl.č.14	1,000	=	12.036,- Kč	
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	2,314	=	27.851,- Kč	
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	0,599	=	16.683,- Kč	
odpis opotřebení 50 %			- 8.341,- Kč	
Zjištěná cena ke dni ocenění				8.342,- Kč

3) přípojka elektroinstalace - §10

Přípojení objektu restaurace je kabelovou přípojkou (kabel Al) z budovy nádraží. Výměra celkem 20,20 bm.
Opotřebení dle odborného posouzení 50%

Základní cena dle přílohy č.11 činí **140,- Kč/bm**

Výpočet ceny :

20,20 bm	x	140,- Kč/bm	=	2.828,- Kč
K5 - Koeficient polohový, příl.č.14	1,000	=	2.828,- Kč	
Ki - Koeficient změny cen staveb dle přílohy č.38	2,234	=	6.318,- Kč	
Kp - Koeficient prodejnosti dle přílohy č.39	0,599	=	3.784,- Kč	
odpis opotřebení 50 %			- 1.892,- Kč	
Zjištěná cena ke dni ocenění				1.892,- Kč

Rekapitulace:

A/	<u>budova restaurace (bez č.p./č.ev.)</u> (na st.p.č.156/2)	274.713,- Kč
B/	<u>pozemky LV č.2255</u> (st.p.č.156/2)	4.087,- Kč
C/	<u>Venkovní úpravy</u>	
	1) přípojka vody	5.286,- Kč
	2) přípojka kanalizace	8.342,- Kč
	3) přípojka elektro	1.892,- Kč
	zjištěná cena ke dni ocenění	294.320,- Kč
	tj.slovy:dvěstědevadesátčtyřitisíctřistadvacetkorunčeských	

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že 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 se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří dle poznatků a databáze vlastní realitní kanceláře. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena realizovatelná se zohledněním současné situace na trhu s nemovitostmi.

Po nemovitostech uvedeného typu, **tj. restaurace bez č.p./č.ev. včetně stavebního pozemku a příslušenství**, dle zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, poptávka je s nabídkou v rovnováze. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebnímu stavu, vybavení jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Oceňovaná nemovitost

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci a v katastrální území Smržovka, jako přístavba k budově nádraží Objekt nemá č.p. ani č.ev. je situován na stavební parcele č.156/2. Jedná se o restaurační zařízení s kuchyňkou a výčepem. Objekt je napojen přípojkou elektro, přípojkou vody, odkanalizování je do kanalizační šachtice v ulici. Celkový stavební stav objektu je průměrný, je nemoderní, bez většího zázemí, pouze pro běžné občerstvení. Objekt je průměrně udržován.



- 13 -





Cena v místě a čase (tržní hodnota)
Oceňované nemovitosti k 28.5.2013 činí

Vzhledem k tomu, že tato nemovitost je s obdobnou nemovitostí neporovnatelná, stavba pouze pro běžné občerstvení, v průměrném stavebním stavu, stanovuji cenu obvyklou (tržní) takto:

Celkem cena obvyklá (tržní) 400.000,- Kč

- 14 -

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.12. 1982 č.j. 4938/82 pro základní obor ekonomické odvětví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2863/40/2013** znaleckého deníku.

Posudek obsahuje 14 stran.

V 5 vyhotoveních: 4x objednatel
 1x archiv znalce

V Liberci dne 27.6.2013

Znalec: Antonín Šír
 Azalková 518
 Liberec 15

