

# Znalecký posudek č. 013/2012

ke zjištění obvyklé ceny



**Nemovitost:** **Restaurace s přísl. čp. 76, v k.ú. Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, na pozemcích ppč. 111/2, 219, 636/1, 647/1**

**Objednatel posudku:** GRM Insolvence v.o.s.  
Vaničkova 1070/29  
400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 28716671  
Sp. zn. KSLB 76 INS 11993/2012  
Dlužník: ing. Jiří Růžička, r.č. 640421/2639

**Účel posudku:** pro potřeby insolvenčního řízení

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 15. 9. 2012 posudek vypracoval:**

Ing. Miroslav Filégr  
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 475208081

Posudek obsahuje 13 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 23. 9. 2012

# 1. **Nález**

## 1. **Znalecký úkol**

Zjistit administrativní a obvyklou cenu nemovitosti pro potřeby insolvenčního řízení.

## 2. **Informace o nemovitosti**

Jedná se o řadový koncový objekt, který je v KN veden pod způsobem využití jako rodinný dům a ve skutečnosti je užíván a zrekonstruován jako restaurační zařízení se zázemím. Je zde rozdíl mezi právním stavem a fyzickým stavem objektu. Objekt je užíván. K nemovitosti je zřízeno zástavní právo smluvní pro Volksbank a.s., ze dne 23.6.2008, dále je nařízena exekuce, zřízeno zástavní právo exekutorské, je vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, je zřízeno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro FÚ Děčín. Tyto skutečnosti nejsou promítnuty do obvyklé ceny.

## 3. **Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15. 9. 2012 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

## 4. **Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 672 ze dne 21.8.2012 k.ú. Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice  
Kopie katastrální mapy  
Kupní smlouva ze dne 25.6.2008  
Vlastní šetření

## 5. **Vlastnické a evidenční údaje**

Růžička Jiří ing. Sněhurčina 699/51, Liberec-Starý Harcov, 460 15, r.č. 640421/2639

## 6. **Dokumentace a skutečnost**

Předložené podklady byly porovnány se skutečností a byly zjištěny rozdíly. Skutečný stav neodpovídá právnímu stavu, který je uveden v katastru nemovitostí.

## 7. **Obsah posudku**

### **Oddíl 1**

- 1) Objekty
  - a) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219
  - b) Sklad
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky

- 3) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 387/2011 Sb.
- 4) Ocenění výnosovou metodou
- 5) Ocenění porovnávací metodou

## **Oddíl 2**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

## 2. Odhad

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Děčín

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

#### Oddíl 1

#### Popisy objektů

##### 1) Objekty

###### a) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219

Jedná se o řadový koncový dům. Je částečně podsklepený a má 1. NP a 2. NP. Obvodové zdivo je cihelné. Střecha je sedlová s plech. krytinou. Oplechování je úplné z Pz plechů. Fasáda je vápenná s nástřikem. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou s PVC, s dlažbou a s koberci. Zdrojem TUV jsou el. bojler. Topení je krbovými kamny s výměníkem. Nově je provedeno: dlažby, obklady, komín, topení, nástřik fasády. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a elektro. Plyn chybí. Střešní krytina je poškozená s nutností oprav. Objekt je provozován.

Dispozice:

1. PP - sklepní prostor

1. NP - herna, sál, restaurace, 2x WC, kuchyně, skládek

2. NP - sklad, kuchyňka, sprcha a WC, kancelář

###### b) Sklad

Jedná se o samostatně stojící skladový objekt. Je zděný s plochou střechou. Krytina je živičná. Omítky jsou vápenné poškozené, v části chybí. Je zavedeno elektro 380/220 V. Je užíván jako sklad.

##### 2) Pozemky

###### a) Pozemky

Jedná se o rovinné pozemkové parcely napojené na inž. sítě. Přístupy jsou bez závad na veřejnou komunikaci.

## Oddíl 2

### Popisy objektů

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### Ocenění

## Oddíl 1

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### 1.a.1) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219 – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** H. budovy pro obchod (společné stravování)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,152

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1. PP	2,25 m	8,30×3,25	=	26,98 m <sup>2</sup>
1. PP	2,30 m	1,70×1,15	=	1,95 m <sup>2</sup>
1. NP	3,25 m	11,90×7,50+16,86×9,60	=	251,11 m <sup>2</sup>
2. NP	2,95 m	11,90×7,50	=	89,25 m <sup>2</sup>
Součet:	10,75 m			369,30 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,10 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 92,33 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1. PP	2,25 × 8,30×3,25	=	60,69 m <sup>3</sup>
1. PP	2,30 × 1,70×1,15	=	4,50 m <sup>3</sup>
1. NP	3,25 × (11,90×7,50+16,86×9,60)	=	816,09 m <sup>3</sup>
2. NP	2,95 × 11,90×7,50	=	263,29 m <sup>3</sup>
zastřešení	9,60×1,15/2×16,86	=	93,07 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 237,64 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

- Název, popis
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy

Obj. podíl Hodnocení  
6,10 % Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Svislé konstrukce – zděná	15,30 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné nosiče s podbitím	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechové šablony	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné omítky s nástřikem	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – obklady soc. zařízení, kuchyně	3,20 %	Standardní
10. Schody – dřevěné	2,70 %	Podstandardní
11. Dveře – dřevěné	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná dvojitá	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, dlažba	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – krbová kamna	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – motorová, světelná	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod – proveden	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená voda	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – provedena	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – plyn. kotel	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – el. zabezpečení, zvonky, domácí telefon	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
10. Schody	$-0,54 \times 2,70 \%$	- 0,0146
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9684</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 669,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	× 0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$ :	× 0,9915	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$ :	× 0,9774	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	× 0,9684	
Polohový koeficient $K_5$ :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	× 2,1520	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 5 061,47 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> $1\,237,64\text{ m}^3 \times 5\,061,47\text{ Kč/m}^3$	<b>=</b>	<b>6 264 277,73 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 105 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení:  $100 \times 105 / (105 + 35) = 75,000 \%$

Odpočet opotřebení: 6 264 277,73 Kč × 75,000 %	-	4 698 208,30 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>1 566 069,43 Kč</b>

**Restaurace „U slunce“ na stpč. 219 – zjištěná cena: 1 566 069,43 Kč**

## 1.a.2) Sklad – § 3

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,122

### Podlaží:

1. NP

Výška: = 2,90 m

Zastavěná plocha: 13,65×3,05 = 41,63 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,90 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 41,63 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor (OP):

1. NP 2,90 × 13,65×3,05 = 120,73 m<sup>3</sup>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové pásy	13,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné, cihelné	30,40 %	Standardní	
3. Stropy – I nosiče+Hurdisky	13,80 %	Standardní	
4. Krov, střecha – plochá	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střeš – těžké asfaltové pásy	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechů	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné omítky	4,20 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenná hladká	2,90 %	Podstandardní	60 %
		Nevyskytuje se	40 %
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní	
12. Vrata – otevíravá	3,00 %	Standardní	
13. Okna – ocelová jednoduchá	3,40 %	Podstandardní	
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Podstandardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – motorová, světelná	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 2,90 % × 60 %	- 0,0094
	-0,54 × 1,852 × 2,90 % × 40 %	- 0,0116
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
13. Okna	-0,54 × 3,40 %	- 0,0184
14. Povrchy podlah	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8709</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 1,0785	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 1,0241	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8709	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1220	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 4 276,04 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 120,73 m <sup>3</sup> × 4 276,04 Kč/m <sup>3</sup>		<b>= 516 246,31 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 65 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení:  $100 \times 65 / (65 + 35) = 65,000 \%$

Odpočet opotřebení: 516 246,31 Kč × 65,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **180 686,21 Kč**

**Sklad – zjištěná cena:** **180 686,21 Kč**

#### Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219 6 264 277,73 Kč

2) Sklad 516 246,31 Kč

**Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem: 6 780 524,04 Kč**

**Cena po zaokrouhlení: 6 780 520,- Kč**

#### Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219 1 566 069,43 Kč



2) Sklad	180 686,21 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>1 746 755,64 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>1 746 760,- Kč</b>

## 1.b) Věcná hodnota podle vyhlášky 387/2011 Sb.

### 1.b.1) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219 – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** H. budovy pro obchod (společné stravování)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,152

**Průměrná výška podlaží (PVP):** 3,10 m

**Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):** 92,33 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1 237,64 m<sup>3</sup>

**Koeficient vybavení stavby:** 0,9684

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC): 2 669,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9915

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9774

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9684

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1520

**Základní jednotková cena upravená:** = 5 061,47 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:** 1 237,64 m<sup>3</sup> × 5 061,47 Kč/m<sup>3</sup> = **6 264 277,73 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 105 roků

**Předpokládaná další životnost:** 35 roků

Opotřebení:  $100 \times 105 / (105 + 35) = 75,000 \%$

Odpočet opotřebení: 6 264 277,73 Kč × 75,000 % = 4 698 208,30 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **1 566 069,43 Kč**

**Restaurace „U slunce“ na stpč. 219 – zjištěná cena:** **1 566 069,43 Kč**

### 1.b.2) Sklad – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,122  
**Průměrná výška podlaží (PVP):** 2,90 m  
**Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):** 41,63 m<sup>2</sup>  
**Obestavěný prostor:** 120,73 m<sup>3</sup>  
**Koeficient vybavení stavby:** 0,8709

### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 231,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0785	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0241	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8709	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1220	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	4 276,04 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 120,73 m <sup>3</sup> × 4 276,04 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>516 246,31 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 65 roků

**Předpokládaná další životnost:** 35 roků

Opotřebení:  $100 \times 65 / (65 + 35) = 65,000 \%$

Odpočet opotřebení: 516 246,31 Kč × 65,000 %

– 335 560,10 Kč  
= **180 686,21 Kč**

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

**Sklad – zjištěná cena:**

**180 686,21 Kč**

### Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219

6 264 277,73 Kč

2) Sklad

516 246,31 Kč

**Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem:**

**6 780 524,04 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:**

**6 780 520,- Kč**

### Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Restaurace „U slunce“ na stpč. 219

1 566 069,43 Kč

2) Sklad

180 686,21 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:**

**1 746 755,64 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:**

**1 746 760,- Kč**

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 387/2011 Sb.

#### 2.a.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 68,79 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (5\,557 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 5 557 je počet obyvatel v obci.

### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,122
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Sklady)	×	0,516

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	111/2	120	68,79	75,3217	9 038,60
zastavěná plocha a nádvoří	219	301	68,79	75,3217	22 671,83
Součet:		421			31 710,43

**Pozemky – zjištěná cena: 31 710,43 Kč**

## 2.b) Věcná hodnota podle vyhlášky 387/2011 Sb.

### 2.b.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 68,79 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (5\ 557 - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 5 557 je počet obyvatel v obci.

### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

#### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,122
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	×	1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	111/2	120	68,79	145,9724	17 516,69
zastavěná plocha a nádvoří	219	301	68,79	145,9724	43 937,69
Součet:		421			61 454,38

**Pozemky – zjištěná cena: 61 454,38 Kč**

## 3) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 387/2011 Sb.

### Roční nájemné:

	Výměra	Roční nájemné	
<b>Kancelářské plochy:</b>			
podkroví kanceláře a sklady se zázemím	75,86 m <sup>2</sup>	600,- Kč/m <sup>2</sup>	<b>45 516,- Kč</b>
<b>Provozní plochy:</b>			
1. PP sklep	27,13 m <sup>2</sup>	150,- Kč/m <sup>2</sup>	4 069,50 Kč
1. NP restaurace se zázemím	213,43 m <sup>2</sup>	560,- Kč/m <sup>2</sup>	119 520,80 Kč
<b>Provozní plochy celkem:</b>			<b>123 590,30 Kč</b>
<b>Roční nájemné celkem:</b>			<b>169 106,30 Kč</b>

**Snížení ročního nájemného:**

Snížení nájemného o 40 %:		67 642,52 Kč
Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku		
Cena zastavěné části pozemku: 31 710,43 Kč		
Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku:	+	1 585,52 Kč
<b>Odpočet ročního nájemného celkem:</b>		<b>69 228,04 Kč</b>

**Výpočet výnosové ceny:**

Upravené roční nájemné:	169 106,30 Kč – 69 228,04 Kč	=	99 878,26 Kč
Účel užití stavby: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování			
Míra kapitalizace: 8 %		/	8,00 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):</b>			<b>1 248 478,25 Kč</b>

**Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

Skupina nemovitosti: D – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem bez $K_p$ (CN):	=	1 746 755,64 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,10 \times   CV - CN  $		

**Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 1 298 305,99 Kč**

**4) Ocenění výnosovou metodou**

Byly použity srovnatelné nájmy inzerované místními realitními kancelářemi. Dále byly použity jako podklady informace z vlastní databanky. Náklady byly převzaty z účetnictví vlastníka.

<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
<b>a) Výměry pronajímáných ploch:</b>			
Kancelářské plochy:		m <sup>2</sup>	75,86
Provozní plochy:		m <sup>2</sup>	240,56
<b>Výměry celkem:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>316,42</b>
<b>b) Výnosy z pronajímáných ploch:</b>			
Kancelářské plochy			
podkroví kanceláře a sklady se zázemím	600,00 Kč ×	75,86 m <sup>2</sup>	Kč/rok 45 516,-
Provozní plochy			
1. PP sklep	150,00 Kč ×	27,13 m <sup>2</sup>	Kč/rok 4 069,50
1. NP restaurace se zázemím	560,00 Kč ×	213,43 m <sup>2</sup>	Kč/rok 119 520,80
Provozní plochy celkem			Kč/rok 123 590,30
<b>Výnosy celkem</b>	<b>VC</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>169 106,30</b>
Dosahované procento pronajmutí	<b>PP</b>	<b>%</b>	80,00
<b>Výnosy po korekci</b>	<b><math>VC_k = VC \times PP / 100</math></b>	<b>Kč/rok</b>	<b>135 285,04</b>
<b>c) Roční náklady na dosažení příjmů:</b>			
Reprodukční cena	<b>RC</b>	<b>Kč</b>	3 808 676,21
Časová cena	<b>C</b>	<b>Kč</b>	952 169,05
Náklady na provoz	<b><math>RC \times 0,20 \%</math></b>	<b>Kč/rok</b>	7 617,35
Náklady na údržbu	<b><math>RC \times 0,40 \%</math></b>	<b>Kč/rok</b>	15 234,70
Pojištění	<b><math>RC \times 0,15 \%</math></b>	<b>Kč/rok</b>	5 713,01

Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	$i_A$		0,0300
Další předpokládaná životnost	$T$	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	20 013,89
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 225,-
Ostatní náklady		Kč/rok	0,-
<b>Roční náklady celkem</b>	$N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>51 803,95</b>
<b>Čisté výnosy</b>	$V = VC_k - N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>83 481,09</b>
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	$i$		0,1000
<b>Výnosová hodnota</b>	$V/i$	<b>Kč</b>	<b>834 810,-</b>

### 5) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o srovnatelné nemovitosti ve stejné nebo obdobné lokalitě. Nemovitosti tohoto využití se obtížně obchodují.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	$K_{koef. RK}$	$K_{nazor znalce}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Restaurace-penzion v České Kamenice, Žižkova ul, zděný, částečně patrový, ZP 602 m <sup>2</sup> , UP 250 m <sup>2</sup> , pozemek 844 m <sup>2</sup>					2 450 000,- Kč	250,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,00	0,90	0,70	5 556,60 Kč	1,0
Restaurace-motorest v Markvarticích, zděný přízemní, ZP 485 m <sup>2</sup> , UP 500 m <sup>2</sup> , pozemek 2 200 m <sup>2</sup> , cena bez vnitřního zařízení					4 100 000,- Kč	500,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,90	1,00	0,90	0,70	4 649,40 Kč	1,0
Restaurace Srbská Kamenice, patrový zděný a částečně dřevěný objekt, situováno v Českosaském Švýcarsku, ZP 265 m <sup>2</sup> , UP 889 m <sup>2</sup> , pozemek 5 225 m <sup>2</sup>					2 890 000,- Kč	889,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	0,90	0,65	1 901,74 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.} \times K_{koef. RK} \times K_{nazor znalce})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 901,74 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	4 035,91 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	5 556,60 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	4 035,91 Kč
Množství:	$\times$ 316,42 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>= 1 277 040,- Kč</b>

## Oddíl 2

### 1) Pozemky

#### 1.a) Vyhláška 387/2011 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 68,79 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (5\,557 - 1\,000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 5 557 je počet obyvatel v obci.

##### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,155
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Rodinné domy)	×	0,967

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	111/2	120	68,79	143,3504	17 202,05
zastavěná plocha a nádvoří	219	301	68,79	143,3504	43 148,47
Součet:		421			60 350,52

##### § 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,155
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Rodinné domy)	×	0,967
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:	×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	636/1	436	68,79	57,3402	25 000,33
ostatní plocha jiná plocha JFC	647/1	129	68,79	57,3402	7 396,89
Součet:		565			32 397,22

**Součet cen všech typů pozemků:** = **92 747,74 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **92 747,74 Kč**

#### 1.b) Věcná hodnota podle vyhlášky 387/2011 Sb.

##### 1.b.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 68,79 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (5\,557 - 1\,000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 5 557 je počet obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,155

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	111/2	120	68,79	148,2425	17 789,10
zastavěná plocha a nádvoří	219	301	68,79	148,2425	44 620,99
Součet:		421			62 410,09

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,155

Koeficient úpravy dle §28 odst.5: × 0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	636/1	436	68,79	59,2970	25 853,49
ostatní plocha jiná plocha JFC	647/1	129	68,79	59,2970	7 649,31
Součet:		565			33 502,80

**Součet cen všech typů pozemků:** = **95 912,89 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **95 912,89 Kč**

### 3. Rekapitulace

Jedná se o nemovitosti na okraji centrálního náměstí obce. U objektu je v rozporu fyzický stav se stavem právním, který je uveden v KN. Objekt je řadový koncový. Má poškozenou střešní krytinu a obtížný vstup do sklepa. V objektu je užíváno prakticky 1. NP a část podkroví. U objektu je obtížné parkování pro OA. V lokalitě je velká konkurence obdobných zařízení. Vzhledem ke konkurenci v obci bude nemovitost hůře obchodovatelná.

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>		
Cena pozemků	92 750,- Kč	
Výnosová hodnota podle vyhlášky	1 298 310,- Kč	
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 391 060,- Kč</b>	
<b>Věcná hodnota objektů podle vyhlášky</b>	<b>1 746 760,- Kč</b>	
<b>Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky</b>	<b>95 910,- Kč</b>	
<b>Stanovená věcná hodnota celkem</b>	<b>1 842 670,- Kč</b>	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>834 810,- Kč</b>	
<b>Odhad obvyklé ceny:</b>	<b>metoda střední hodnoty</b>	<b>1 338 740,- Kč</b>
	<b>vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>1 002 790,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>		<b>1 277 040,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**1 100 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionstatisíc Kč**

**Požadavek objednavatele:**

Nájemné v roce 2010 a 2011:

**Průměrné nájemné z celého objektu je odhadnuto ve výši 10 000,- Kč. Předpokládá se, že byly pronajaty všechny prostory celé nemovitosti.**



#### **4. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 17. 10. 1980, čj. Spr. 2708/1980, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny, se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 013/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 23. 9. 2012

ing. Miroslav Filégr

## 5.

## Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Fotodokumentace  
Mapa širších souvislostí