

**Znalecký posudek
číslo 2010-68**

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI - ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	Hotel "KELLNER" - čp. 918 včetně pozemků a příslušenství v obci a k.ú. Žatec
Adresa nemovitosti:	Náměstí P. Chelčického 918, 438 01 Žatec
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Louny, kú Žatec, kód kú 794732, LV 2996
	Stavba s pozemkem, č.p. 918, pč. st. 125/3, st. 125/2, pč. 71
VLASTNÍK:	nemovitost je součástí konkursní podstaty - neposuzuji



ÚČEL OCENĚNÍ:	Návrh obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby - zpeněžení konkursní podstaty.
----------------------	--

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	TOP CREDIT, a.s.
Adresa objednatele:	Poděbradova 751, 440 01 Louny

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
25407210		415 652 187	415 652 187	top.credit@topcredit.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Petr Krivka	soudní znalec, koncesovaný odhadce nemovitostí
Adresa zhotovitele:	Šafaříkova 2528, 440 01 Louny	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
684 53 418		608980991		krivka.petr@seznam.cz

Datum místního šetření:	6.8.2010	Datum zpracování:	19.8.2010
-------------------------	----------	-------------------	-----------

Počet stran: 18 Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. změna stavby v r. **rekonstrukce v r. 1994**

Stavebně technický stav: novostavba udržovaná **neudržovaná (částečně)**

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné

Využití: bydlení pronájem podnikání bydlení a podnikání částečně obsazen volný objekt

Poloha: centrum kraj obce bytová zóna průmyslová zóna nákup zóna mimo obec

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon zpev. příjezd

Dostupnost: MHD železnice autobus dálnice/sil. I.tř sil. II/III. tř.

Požadavky objednatele

zvláštní požadavky objednatele nejsou

Rizika nemovitosti:

Rizika byla zjištěna z části - viz jednotlivá hlediska. (V tomto oddíle nejsou zahrnuta rizika pramenící z vlastního způsobu využití nemovitosti jako provozní jednotky - riziko konkurence, ztráta dobrého jména apod.)

Technické hledisko - nemovitost vykazuje dílčí závady, poplatné době rekonstrukce - tj. dostupnosti kvalitních materiálů a z části vlivem řemeslné nekvality:

- zatékání přístavěnou terasou - netěsnost souvrství vodorovné konstrukce terasy
- průhyb nosníků v podlaze terasy - prasklina přístavby štitové zdi u terasy
- trhlina západního štítu - zatéká do vnitřních prostor interiéru pokoje
- nekvalitní okna - poddimenzované profily okenních rámců - zatéká, netěsnosti
- pouze částečně funkční vzduchotechnika
- poškozené potrubí TUV - únik vody v 1. PP, nefunkční jeden plynový ohřivač teplé vody
- lokálně poškozená fasáda, zhoršený stav sklepních prostor - viz fotodokumentace
- celkově zanedbaná - nedostatečná údržba v posledních cca 5 letech

Legislativní hledisko - právní stav je v souladu se skutečností - rizika nezjištěna.

Ostatní rizika - přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace, v předmětné lokalitě nehrozí riziko záplav.

Zjištěno dílčí riziko - severozápadně navazující objekt bývalého skladu chmele a sušárny, umístěný na části pozemku stpč. 125/2, není součástí ocenění - není zapsán jako součást konkursní podstaty. Vzhledem k jeho velmi špatnému technickému stavu (není schopen užívání k původnímu účelu), bude nutné v budoucnu zajistit přístup přes stpč. 125/2 k jeho opravě či demolici, je nutné předpokládat obtíže s tím spojené a omezené užívání části pozemku stpč. 125/2. Tato skutečnost má negativní vliv na prodejnost nemovitosti.

Vlastnické vztahy neposuzují - nemovitost je zapsána do konkursní podstaty.

PRODEJNOST NEMOVITOSTI:

obtížná
(nad 1 rok)

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	7 281 830,- Kč		
Výnosová hodnota	4 490 640,- Kč		
Věcná hodnota / nákladová	14 036 280,- Kč		
Cena podle cenového předpisu			
Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP)	6 500 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku	2 514 390,- Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

CENA OBECNÁ - OBVYKLÁ (tržní)

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku (při poskytování stejné nebo obdobné služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; je to cena, kterou bylo možno za konkrétní věc (službu) v rozhodné době a místě dosáhnout.

Taková cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

V současné době se pro zjištění odhadní ceny obvyklé používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní metody - zjištění věcné hodnoty, resp. nákladové ocenění, metoda výnosová a metoda srovnávací (komparativní) - metoda srovnatelných hodnot. Pro ocenění stavebních pozemků zastavěných i nezastavěných se užívá metody polohových tříd a tzv. indexová metoda. Tyto metody se užívají v různých modifikacích a vzájemných kombinacích v závislosti na druhu nemovitosti, její poloze a dalších výše uvedených vlivech.

Je nutné si stále uvědomovat rozdíl mezi cenou a hodnotou - stejná stavba postavená stejnými náklady v jiných lokalitách (např. obchodní dům v centru města a na jeho okraji, nebo v jiném, větším městě) může mít zcela jinou obchodní cenu vyjádřenou penězi.

Použité metody ocenění

A. věcná hodnota

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací, která může být velmi rozdílná v závislosti na vlastnostech pozemků, jejich poloze a možnosti zastavění. V daném případě je věcná hodnota stanovena za použití cenového předpisu jako nákladová cena bez koef. prodejnosti - její výše však nemůže být při prodeji na trhu v dané lokalitě dosažena.

B. výnosová hodnota

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

V daném případě se jedná o nemovitost s předpokladem dosahování stálých výnosů formou pronájmu nemovitosti, **výnosová hodnota byla stanovena níže uvedeným způsobem a jedná se o jeden z cenotvorných ukazatelů pro stanovení hodnoty předmětného nemovitého majetku.**

C. zjištění hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o **vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou.** Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

Tato metoda byla použita v ocenění formou nepřímého porovnání, viz níže.

Předmětem ocenění je stávající budova čp. 918 hotelového typu v obci Žatec, okr. Louny.

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny nemovitosti včetně pozemků a příslušenství tvořících funkční celek, k uvedenému datu na titulní straně posudku.

Rizika nemovitosti byla zjištěna z části - viz samostatný popis uvedený výše.

Při odhadu obvyklé ceny nemovitosti jsem přihlédl zejména ke zjištěné porovnávací hodnotě, částečně snížené z hlediska obezřetnosti při ocenění směrem k nižší výnosové hodnotě. Tato hodnota je stanovena na základě předpokládaných výnosů stanovených simulací tzv. ročního stabilizovaného výnosu a jeho kapitalizace. Zároveň bylo přihlédnuto ke všem zjištěným skutečnostem, z nichž zejména uvádím kladné a slabší stránky nemovitosti.

Mezi klady nemovitosti patří zejména:

- relativně dobrá poloha nemovitosti v historické části města s výhledem do okolí, klidná poloha (nevýhodou je částečně zhoršená dopravní dostupnost - orientace, omezené parkovací možnosti)
- úplné technické vybavení objektu
- dobré možnosti využití jako restaurace i ubytování, možnost provozního využití části suterénu

Slabé stránky nemovitosti :

- dílčí závady stavebně-technického charakteru - předpoklad zvýšených nákladů na další údržbu nemovitosti
- částečně morálně zastaralé vybavení pokojů a technického zázemí kuchyně
- obtížně využitelná svažitá zahrada
- navazující objekt jiného vlastníka na pč. 125/2 je v havarijním stavu - z toho vyplývají komplikované a omezené možnosti využití tohoto pozemku
- zvýšená konkurence ubytovacích kapacit ve městě

Z celkového hlediska pokládám budoucí postavení nemovitosti na trhu za částečně problematické vzhledem ke konkurenčnímu prostředí a k uvedeným negativním stránkám - zejména pak vzhledem k předpokládaným zvýšeným nákladům na údržbu a investice.

Nemovitost z časového hlediska předpokládám jako obtížněji prodejnou v časovém období nad 12 měsíců.

Výše uvedené 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.

V dalším se mimo jiné předpokládá odpovědné vlastnictví a správa nemovitosti včetně odpovídajícího pojištění. Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny“ uvedené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Seznam příloh:

1. výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - 2 listy (výtah)
 2. mapa gis
 3. situace - umístění na mapě
 4. fotodokumentace - 2 listy
 5. koncesní listina
- Celkem obsahují přílohy 7 listů.

V Lounech, dne 19.8.2010

znalec, podpis, razítko

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	Dům čp. 918 - hotel - objekt ubytování s restaurací. Pozemky pč. st. 125/2, st. 125/3 a pč. 71, vše v k.ú. Žatec, okr. Louny.
Přehled všech vlastníků	Vlastnictví nemovitosti je zapsáno na příloženém LV - jedná se o podílové spoluvlastnictví fyzických osob. K datu ocenění je vlastnictví omezeno - zapsáno do soupisu konkursní podstaty.
Přehled podkladů	- výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - ze dne 9.7.2010 - projektová dokumentace pro stavební povolení - zajištěno znalcem z archivu MÚ - Stavebního úřadu v Žatci - smlouva o nájmu nebytových prostor - znalecký posudek č. 57/1782/2003 zpracovaný znalcem Ing. Jiřím Rackem v 05/2003 - skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 6.8. a 16.8. za přítomnosti zástupce objednatele posudku a nájemce nemovitosti
Charakteristika obce	Město Žatec se nachází v bývalém okrese Louny, jedná se o město s dlouhou tradicí a značným hospodářským významem pro celou oblast bývalého okresu. Město má cca 19535 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura. Z hlediska výroby převažuje tradiční zemědělská výroba a lehký průmysl, dobře se rozvíjí obchod a služby, pracovní příležitosti jsou zde podprůměrné, dobré je dopravní spojení do okolních měst - Louny, Chomutov, Most - městem prochází silniční spojnice Most - Plzeň, spojení na Prahu přes město Louny. Ve městě je dobrá občanská vybavenost - školy vč. škol středních, státní instituce a úřady, bankovní ústavy, pojišťovny, zdravotní zařízení a nemocnice, dále kulturní a sportovní stánky, supermarkety apod. Pracovní příležitosti jsou částečně omezené s nutností dojíždění za prací. Nachází se zde železniční a autobusové nádraží, funguje MHD. Území města je stabilizované, rozvoj dle schváleného ÚP.
Poloha nemovitosti	Oceňovaná nemovitost se nachází v historické části města, východně v těsné blízkosti Chelčického náměstí, nedaleko centrálního náměstí Svobody - viz příložená situace. Jedná se o lokalitu smíšené zástavby, převážně obytné s dalšími objekty služeb, obchodů a stravování - ubytování. Přístup k nemovitosti je ze zpevněných dlážděných veřejných prostor - z náměstí Chelčického, ulicí umístěnou na pozemku pč.6769 (způsob využití ostatní komunikace - vlastník Město Žatec).
Nemovitost pronajata	Nemovitost je pronajata. Byla předložena byla nájemní smlouva - podrobněji viz výnosová metoda ocenění.
Rizika nemovitosti	Zjištěna částečně - podrobněji viz samostatný popis výše.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Úvodní popis - situace Předmětem ocenění je budova čp. 918 včetně níže uvedených pozemků tvořících funkční celek a včetně příslušenství. Jedná se o objekt hotelového typu - ubytovací zařízení s restaurací. Zástavba objektu je na rovinném terénu, který se však za budovou hotelu severovýchodním směrem prudce svažuje. Původně se jednalo o objekt k bydlení - obytnou vilu, později byl dům užíván jako administrativní budova. V r. 1994 byla provedena přestavba a celková rekonstrukce objektu spojená s přístavbou a se změnou využití na ubytovací zařízení s restaurací. Ubytovací kapacita penzionu je 25 lůžek v celkem 12-ti pokojích, v restauraci je cca 60 míst k sezení - tuto kapacitu lze rozšířit v dalších společenských prostorech v 1. NP a 1. PP. Čp. 918 - hotel Kellner na pozemku stpč. 125/3 Jedná se o klasický, zděný, podsklepený objekt se třemi nadzemními podlažními včetně podkroví. Konstrukční systém objektu je zděný - masivní - kamenné, smíšené a novodobé cihelné zdivo, stropy nad sklepem jsou tvrdé - klenbové, nad dalšími podlažními polospalné rovné s omítkou. Střecha objektu je složená sedlová s valbou, krov je dřevěný vázaný s krytinou s al. šablonami. Dispozice - vnitřní dispozice je členěna takto: 1. PP - obsahuje chodbu, schodiště, příruční sklady potravin a nápojů, bramborárnu, sociální zázemí (sprcha + šatna) pro zaměstnance, plynovou kotelnu, zadní vstup, pivnici (3 místnosti a dva
----------------	--

	<p>boxy, sociální zázemí pro muže a ženy) - na sklepní prostor navazuje zadní venkovní terasa - stavebně nedokončená.</p> <p>1. NP - obsahuje vstupní halu, recepci, chodbu, schodiště, dvě místnosti restaurace včetně baru, kuchyni s pomocnými provozy, tři kanceláře, vpravo je WC pro muže a ženy, denní lobby bar, naproti recepci další provozní místnost.</p> <p>2. NP - jedná se o ubytovací část. Obsahuje chodbu, schodiště, venkovní terasu a celkem 8 pokojů pro hosty - 7 x 2L, 1 x 4L, 1 x 1L (každý pokoj má předsíňku, hygienické zázemí se sprchovým koutem, umyvadlem a WC a pokoj, čtyřlůžkový pokoj má WC umístěno samostatně), komoru - sklad ložního prádla.</p> <p>3. NP - podkroví - obsahuje chodbu, bývalý společenský klub s barem (užíváno k bydlení nájemníka), schodiště na půdu, WC pro muže a ženy včetně předsíněk (2 x WC, 2 x UM) a celkem tři pokoje pro hosty - 3 x 2L.</p> <p>Všechny pokoje mají vlastní hygienické zázemí - převážně se skládají z předsíně, WC a koupelny se sprchovým koutem. Dále jsou vybaveny příslušným nábytkem, televizí.</p> <p>Konstrukce a vybavení - podrobný popis konstrukcí a vybavení objektu je uveden v části ocenění - viz tabulka konstrukcí a vybavení objektu.</p> <p>Venkovní úpravy</p> <p>Příslušenství nemovitosti tvoří převážně níže uvedené venkovní úpravy před hotelem a v jeho „zadní“ severovýchodní dvorní části.</p> <p>Provedeno je venkovní předložené schodiště, dlažba před hotelem, zadní dřevěná terasa, oplocení zadní terasy, dlážděná plocha u terasy, rampa u hotelu.</p> <p>Dále je provedeno napojení na technickou infrastrukturu - zřízena přípojka pitné vody, přípojka na veřejnou kanalizaci, přečerpávací jímka s lapačem tuků, přípojka plynovodu, elektropřípojka.</p>
<p>Druh stavby - účel využití</p>	<p>Dle zápisu v KN - LV č. 2996 - je uveden způsob využití objektu jako ubytovací zařízení - skutečné využití této evidenci odpovídá. Právní stav je v souladu se skutečností a se stavebně-technickým uspořádáním.</p>
<p>Dokumentace</p>	<p>Technická stavební dokumentace, resp. její část, byla dohledána znalcem v archivu Stavebního úřadu - nedochovala se kompletní projektová dokumentace.</p> <p>Výměry a rozměry objektu pro ocenění byly převzaty z předchozího ocenění Ing. Raka a ověřeny měřeními na místě. Vlastní stávající stav byl zjištěn osobní prohlídkou.</p>
<p>Způsob užívání</p>	<p>Ke dni ocenění je nemovitost užívána ke svému účelu běžným způsobem.</p> <p>Provoz restaurace i ubytovací části - užíváno nájemcem k hostinské a ubytovací činnosti.</p>
<p>Popis tech. stavu stavby</p>	<p>Celkový technický stav nemovitosti je ke dni ocenění podprůměrný, částečně zhoršený s dílčími závadami, a v poslední době 4-5 roků nedostatečně udržovaný - viz rizika nemovitosti.</p> <p>Nebyly zjištěny zásadní poruchy nebo závady na konstrukcích dlouhodobé životnosti s výjimkou dílčích závad a poruch popsaných samostatně výše, prvky krátkodobé životnosti jsou běžného až zvýšeného opotřebení, technické zařízení je funkční s dílčími závadami - otopná soustava při větších mrazech nedotápí, VZT pouze částečně funkční, v kuchyni není, jeden ze dvou plynových zás. ohřivačů je nefunkční, rozvod TUV lokálně poškozen - vykazuje netěsnost ve sklepech.</p> <p>Vybavení pokojů je standardní, hygienické zázemí je funkční, udržované - ve střednědobém časovém horizontu (5-6 roků) lze předpokládat nutnost postupné modernizace interiéru včetně obměny zařizovacích předmětů koupelen. Ve sklepní části je stav neudržovaný až zhoršený.</p>
<p>Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích</p>	<p>Údaje o celkovém stáří nemovitosti byly převzaty z doložených podkladů a informací.</p> <p>Dle těchto informací se předpokládá stáří nemovitosti od r. 1880, tj. 130 roků. Během existence nemovitosti došlo k různým úpravám původně obytného objektu a jeho přestavbám.</p> <p>V r. 1994 - byla provedena zásadní rekonstrukce a přestavba na hotel s restaurací spojená s kompletní výměnou technických instalací.</p>
<p>Pozemky Základní popis každého pozemku</p>	<p>Součástí vlastnictví nemovitosti jsou níže uvedené pozemky, které jsou taktéž předmětem ocenění.</p> <p>Pozemek pč. st. 125/3 o výměře 718 m² - zastavěná plocha a nádvoří - pozemek je z převážné části zastavěn vlastním objektem čp. 918 - stav odpovídá zápisu v KN, jedná se o stavební pozemek.</p> <p>Pozemek pč. 71 - zahrada o výměře 3738 m² - jedná se o svažitý, obtížně přístupný pozemek navazující severovýchodně na hotel, stav neudržovaný - evidence odpovídá skutečnosti.</p> <p>Pozemek pč. st. 125/2 o výměře 402 m² - zastavěná plocha a nádvoří - pozemek je z převážné části zastavěn objektem jiné stavby jiného vlastníka, část tvoří dvůr před vlastním objektem čp. 918 - stav odpovídá zápisu v KN, jedná se o stavební pozemek.</p> <p>Pozemky o celkové výměře 4858 m² tvoří spolu se stavbou penzionu funkční celek.</p>

Trvalé porosty	Trvalé porosty a dřeviny vyskytující se na zahradě nemají zhodnocující vliv na obvyklou cenu nemovitosti - zahrada je neudržovaná, svažité, s obtížným přístupem.
Věcná břemena	Ke dni ocenění nejsou zřízena věcná břemena ani jiná omezení vlastnictví - s výjimkou uvedených na příloženém LV - nemovitost je součástí konkursní podstaty.

Posudek

1. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Budova čp. 918

b) Venkovní úpravy

b₁) Venkovní úpravy

c) Pozemky

c₁) Pozemky pč. 125/2, 125/3, 71

2. Popis objektů a pozemků

a) Hlavní stavby - a₁) Budova čp. 918

Dispozice - viz popis v části nález.

Dispoziční uspořádání stavby odpovídá účelu využití ke společnému stravování a ubytování - k tomuto účelu je objekt svým stavebně-technickým uspořádáním vybaven.

Konstrukce a vybavení

Jedná se o zděný objekt - budovu se čtyřmi podlažními - původní část je podsklepená, vrchní část má celkem tři nadzemní podlaží (včetně podkrovní). Zdivo podzemní části je kamenné masivní, nadzemní část je cihelná tl. 50 cm, přístavba je z plynosilikátových tvárníc. Stropní konstrukce jsou rovné - žel. betonové nad sklepem, dřevěné trámové nebo ocelokeramické v přístavěné části. Střešní konstrukce je dřevěná - dřevěný vázaný krov s krytinou živičnou - šindele. Schodiště je žel. betonové s kobercovou podlahovou krytinou. Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně standardní, technické vybavení je úplné, není výtah. **Podrobný popis konstrukcí a vybavení objektu je uveden v tabulce vybavení objektu.**

Celkové opotřebení objektu je stanoveno vzhledem k velmi dobrému stavu objektu zjednodušeně semikvadratickou metodou - doba dalšího trvání stavby je odhadem min. 70 roků.

b) Venkovní úpravy - b₁) Venkovní úpravy

Provádí se odhad ceny venkovních úprav, resp. jejich věcné hodnoty. Ocenění se provádí na základě odhadnutého podílu z ceny hlavní stavby. Běžně se tento podíl pohybuje ve výši pásma 2 - 10% z ceny hlavní stavby - v daném případě vzhledem k nízkému rozsahu těchto úprav volím spodní hranici uvedeného rozpětí.

c) Pozemky - c₁) Pozemky pč. 125/2, 125/3, 71

Ve městě Zatec není stanovena platná cenová mapa pozemků. Dle průzkumu trhu se připravené stavební pozemky obchodují v cenových relacích 900 - 1200,- Kč/m², v historické části města pozemky volné k zastavění nejsou - lze předpokládat podstatně vyšší jednotkovou cenu takových pozemků.

V daném případě se jedná o stavební pozemky z převážné části zastavěné objektem hotelu, a o svažitou obtížně přístupnou zahradu tvořící se stavebními pozemky funkční celek. Takto zastavěné a situované pozemky se samostatně neoceňují - jejich cena je zahrnuta v rámci návrhu obvyklé ceny v ceně nemovitosti jako celku.

Pro zjištění celkové věcné hodnoty nemovitého majetku je cena pozemků stanovena orientačně metodou třídy polohy, jako podíl z celkové ceny hlavní stavby.

Orientačně, na základě porovnání cen stavebních pozemků a zkušeností při oceňování komerčních staveb v regionu, může být cena pozemků též stanovena takto:

- pč. 125/3 - 718 * 2000,- Kč/m ²	1651400,- Kč
- pč. 125/2 - 402 * 2000,- Kč/m ²	804000,- Kč
- pč. 71 - 3738 * 230,- Kč/m ²	859700,- Kč
- odpočet nákladů na odstranění jiné stavby - 800000,- Kč	
Celkem -	2515000,- Kč

Cenu pozemku pč. 125/2 tedy v podstatě nezohledňuji - tento pozemek je znehodnocen existencí jiné stavby jiného vlastníka - tato stavba původně zemědělského využití je ve velmi špatném technickém stavu a dle názoru znalce v budoucnu bude muset dojít k jejímu odstranění.

3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle obecné metodiky oceňování nemovitostí zákona č. 151/1997 Sb. a dle mezinárodně uznávaných znaleckých standardů EVS. Věcná hodnota nemovitosti je stanovena dle platného cenového předpisu.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

a) Hlavní stavby - a1) Budova čp. 918 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. PP:	$27,12 * 17,40 - (9,55 * 4,80) + (4,20 * 2,35) - 22,56 - 54,04 - 5,49$	=	370,90 m ²
+ 9,63 + 7,44			
1. NP:	$27,12 * 17,40 + 9,63 - 22,56 + 7,44 - 54,04 - 5,49$	=	406,87 m ²
2. NP:	$406,87 - 46,08 - 1,10 - 23,04 - 10,92$	=	325,73 m ²
Podkroví:	$325,73 - (6,75 * 3,15)$	=	304,47 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	370,90 m ²	3,30 m	1 223,97 m ³
1. NP:	406,87 m ²	3,95 m	1 607,14 m ³
2. NP:	325,73 m ²	3,95 m	1 286,63 m ³
Podkroví:	304,47 m ²	3,10 m	943,86 m ³
Součet	1 407,97 m ²		5 061,60 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $5\,061,60 / 1\,407,97 = 3,59$ m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $1\,407,97 / 4 = 351,99$ m²

Obestavěný prostor:

1. PP:	$370,90 * 3,40$	=	1 261,06 m ³
1. NP:	$406,87 * 3,95$	=	1 607,14 m ³
2. NP:	$325,73 * 3,95$	=	1 286,63 m ³
Podkroví a střešní prostor:	$304,47 * 0,5 * 4,15 + 304,85 * 0,5 * 5,05$	=	1 401,52 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 556,35 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	kamenné, neizolované v původní části	P	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100,00
3. Stropy:	trámové polospalné, klenby, ocelokeramické	S	100,00
4. Krov, střecha:	sedlová valbová střecha, vázaný krov	S	100,00
5. Krytiny střech:	hliníkový plech - šablony alukryt	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkované	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	zdobené vápenné hladké štukové omítky + nátěr	N	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady standardního provedení	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	hladké plně dveře, nebo prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná okna s izolačním dvojsklem	S	100,00
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba, PVC, zátěžový koberec	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední plynové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	instalován	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky, studená a teplá	S	100,00

19. Vnitřní kanalizace:	litinové a plastové potrubí, odpady ze všech hygien. zařízení	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	přímotopné zásobníky plynové	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:	standardní varné jednotky velkokuchyní	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, pisoáry, sprchy	S	100,00
24. Výtahy:	nákladní výtah	P	100,00
25. Ostatní:	standardní	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,30	100,00	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,20	100,00	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	P	1,40	100,00	0,46	0,64
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					97,57

Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,9757
---	--------

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9388
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8850
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9757
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0780

Základní cena upravená = 4 286,60 Kč/m³

Plná cena: 5 556,35 m³ * 4 286,60 Kč/m³ = 23 817 849,91 Kč

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou

50 * ((130 / 200) + (130² / 200²)) = 53,625 % - 12 772 322,01 Kč

Budova čp. 918 - zjištěná cena = **11 045 527,90 Kč**

b) Venkovní úpravy - b1) Venkovní úpravy - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %
Stanovená cena staveb: 23 818 000,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem: 23 818 000,00
Stanovené procento z ceny staveb: * 0,0200

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 476 360,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Budova čp. 918 = 11 045 530,- Kč
b) Venkovní úpravy = 476 360,- Kč

Cena objektů činí celkem 11 521 890,- Kč

Metoda tříd polohy

a) Pozemky

a₁) Pozemky pč. 125/2, 125/3, 71

Pozemky oceněné metodou tříd polohy.

Název: zastavěná plocha	parcelní číslo: 125/2	výměra:	402 m ²
Název: dtto	parcelní číslo: 125/3	výměra:	718 m ²
Název: zahrada	parcelní číslo: 71	výměra:	3738 m ²

Výměra pozemků celkem = 4858 m²

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby: 24 294 209,91 Kč

Zastavěná plocha hlavním objektem: 407 m²

Pozemek pro stavbu provozní ve městech do 100 000 obyvatel

Podíl provozní části stavby: 60,00 %

Tabulka tříd polohy:

Název znaku	Třída polohy
Všeobecná situace:	Třída 4
Intenzita využití pozemku:	Třída 3
Dopravní relace k velkoměstu:	Třída 3
Obytný sektor:	Třída 3
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Nehodnotí se

Průměrná třída polohy: 3,25

Povyšující faktory: 0,00

Redukující faktory: 0,00

Výsledná třída polohy: 3,25

Podíl ceny stavebního pozemku: 5,60 %

Výpočet ceny:

Základní cena pozemku: $(24\,294\,209,91 \text{ Kč} * 5,60\%) / (100,0 - 5,60\%) = 1\,441\,181,94 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku: $1\,441\,181,94 \text{ Kč} / (3 * 407 \text{ m}^2) = 1\,180,33 \text{ Kč/m}^2$

Cena stavební části pozemku: $1\,180,33 \text{ Kč/m}^2 * 1221 \text{ m}^2 = 1\,441\,181,94 \text{ Kč}$

Jednotková cena ostatních pozemků: $1\,180,33 \text{ Kč/m}^2 * 0,25 = 295,08 \text{ Kč/m}^2$

Cena ostatních pozemků: $295,08 \text{ Kč/m}^2 * 3\,637,00 \text{ m}^2 = 1\,073\,205,96 \text{ Kč}$

Průměrná jednotková cena pozemku: $517,58 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena pozemku: $2\,514\,387,90 \text{ Kč}$

Pozemky pč. 125/2, 125/3, 71 - výsledná cena = 2 514 387,90 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky pč. 125/2, 125/3, 71 = 2 514 390,- Kč

Cena pozemků činí celkem 2 514 390,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název:	Hotel čp. 918		
Adresa	Nám. P. Chelčického 918, 438 01 Žatec		
<p>V dané lokalitě města Žatec a regionu „žatecko-lounsko“ , ale i celkově v okr. Louny existuje poměrně úzká nabídka porovnatelných nemovitostí. V současné době však lze z indicií trhu usuzovat, že nabídka v tomto segmentu v okr. převyšuje poptávku, je značná konkurence a ceny těchto nemovitostí stagnují nebo klesají.</p> <p>Přímé porovnání nemovitostí daného typu je značně obtížné, neboť je obtížné zjistit podrobné technické a další parametry pro porovnání objektů podobného zaměření (hotel, penzion), nebo jsou tyto údaje neúplné a sjednané kupní ceny těchto nemovitostí jsou obtížně zjistitelné. S nemovitostmi tohoto typu se obchoduje málo, jsou často různého stavebnětechnického provedení a uspořádání, různého opotřebení, technického vybavení, jiné polohy a kapacity ubytovacích prostor dané technickými parametry - obestavěný prostor, podlahová plocha apod.). V daném případě proto byla použita metoda nepřímého porovnání na základě známých jednotkových tržních cen - tzv. SJTC (standardní jednotková tržní cena) - pro nemovitosti obdobného charakteru využití, ale jiných technických parametrů, polohy, technického stavu, vybavení, opotřebení, rozlohy pozemku apod.</p> <p>Dle realitní inzerce je v současné době v regionu okr. Louny nabízeno na realitním trhu několik zařízení obdobného typu - jsou však zřejmé podstatné odlišnosti těchto nemovitostí a nejsou známy podrobnější technické parametry pro porovnání - proto vycházím z vlastní databáze.</p> <p>Pro porovnání byl použit objekt penzionu z databáze znalce z regionu „lounska“, objekt - hotel dle databáze znalce ing. Hůdy (Chomutov) a dále typové obdobný objekt z širšího okolí předmětné lokality okr. Chomutov - Klášterce nad Ohří.</p> <p><u>Popis porovnatelných nemovitostí uveden u jednotlivých objektů. Jedná se o níže uvedené nemovitosti z databáze znalce.</u></p> <p>1/ Penzion „SKOT“ v obci Peruc, čp. 151, okr. Louny</p> <p>2/ Penzion Astoria čp. 190 v obci Klášterec n. Ohří, okr. Chomutov</p> <p>3/ Hotel Sv. Lukáš - čp. 387 ve městě Chomutov</p>			
Druh nemovitosti	Hotely a ubytovny	Poloha	řadový krajový
Stáří objektu	130 roků	Stav objektu	špatný
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	4858 m ²	Zastavěná plocha	406 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	elektro, vodovod, kanalizace, plynovod, telefon		
Příslušenství	zpevněné plochy, terasa, rampa, jímká s lapačem tuků, přípojky IS		

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	5 556,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	1 409,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	1 057,00 m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	0,98
Koeficient K2:	obestavěný prostor (velikost)	*	0,95
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	0,94
Koeficient K4:	vybavení nemovitosti	*	0,98
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	1,02
Koeficient K6:	příslušenství nemovitosti	*	0,95
Koeficient K7:	názor znalce	*	0,90
Index odlišnosti objektu oproti standardu I₀:			0,75

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Penzion "Skot" - Peruc				
Adresa	439 07 Peruc 151				
<p>Popis: Jedná se o objekt z databáze znalce - jedná se o objekt hotelového typu. Objekt v půdorysu obdélníkového tvaru, částečně podsklepený, se třemi nadzemními podlažími a složenou sedlovou střechou. V přízemí objektu je restaurace, kuchyně, salónek, taneční nebo konferenční sál, hygienické zázemí, v 2. NP jsou pokoje po rekonstrukci - celkem 5 pokojů, ve 3. NP jsou nevyužitá pokoje ve špatném stavu - před rekonstrukcí. Stáří objektu cca 120 roků, po částečné rekonstrukci 1. a 2. NP, zhoršený stav 3. NP, částečně napadený krov, nevýhodou je menší pozemek, nevýznamné příslušenství, není vlastní parkoviště. Objekt byl oceňován znalcem, dle informace kupujícího byl realizován prodej za cenu 7.000 tis. Kč - realizace prodeje v 05/2009, cena bez movitého zařízení 6500 tis. Kč.</p>					
Druh nemovitosti	Hotely a ubytovny		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	120 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1083 m ²	Zastavěná plocha	376 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	V, K, E				
Příslušenství	venk. terasa, chodník, předložené schody				
Požadovaná nebo kupní cena					7 000 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí					
Koeficient K1:	poloha nemovitosti		*	0,96	
Koeficient K2:	obestavěný prostor (velikost)		*	0,96	
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení		*	0,96	
Koeficient K4:	vybavení nemovitosti		*	1,00	
Koeficient K5:	velikost pozemku		*	0,98	
Koeficient K6:	příslušenství nemovitosti		*	0,95	
Koeficient K7:	názor znalce		*	0,95	
Celkový koeficient:					/
Přepočtená standardní cena:					8 974 358,97 Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	5 227,00 m ³	1 339,20 Kč/m ³	1 716,92 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	1 346,00 m ²	5 200,59 Kč/m ²	6 667,43 Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	1 010,00 m ²	6 930,69 Kč/m ²	8 885,50 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 2	Název: Penzion "Astoria" v obci Klášterec n. Ohří, okr. Chomutov		
Adresa	Ciboušovská 190, 431 91 Klášterec n. Ohří		
<p>Popis: Jedná se o klasický, zděný, podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažimi a podkrovím. Konstrukční systém objektu je zděný stěnový cihelný dvoutrakt. Střeška objektu je složená sedlová s kopulí nad střední částí domu - krov je dřevěný vázaný s krytinou z živičných šindelů. K původní podsklepené části byla v r. 1996 provedena nepodsklepená přístavba pravého - severního křídla - s přístavbou byla spojena celková modernizace objektu.</p> <p>Dispozice - vnitřní dispozice je členěna takto: 1. PP - obsahuje chodbu, šatnu včetně hygienického zařízení a skladové prostory - dva sklady majitelů nemovitosti patřící k bytové jednotce, komoru, sklad potravin, sklad nápojů a plynovou kotelnu. 1. NP - obsahuje vstupní zádveři, recepci - kancelář, chodbu, schodiště, dvě místnosti restaurace včetně baru, kuchyni, WC pro muže a ženy. V přístavěném severním křídle je průjezd do dvorní části. 2. NP - jedná se o ubytovací část, v severním křídle je bytová jednotka vlastníka nemovitosti. Obsahuje celkem tři pokoje pro hosty - 1 x 2L, 2 x 3L (každý pokoj má předsíňku, hygienické zázemí se sprchovým koutem, umyvadlem a WC a pokoj), chodbu, b.j. 2 + KK, komoru - sklad ložního prádla. Na mezipatrech - podestách schodišťového prostoru je úklidová komora. Podkroví - obsahuje pouze ubytování pro hosty - chodbu a celkem šest pokojů - 6 x 2L. Všechny pokoje mají vlastní hygienické zázemí - převážně se skládají z předsíně, WC a koupelny se sprchovým koutem. Dále jsou vybaveny příslušným nábytkem, televizí.</p>			
Venkovní úpravy			
Příslušenství nemovitosti tvoří převážně níže uvedené venkovní úpravy dvorní části. Provedeno je oplocení, zpevněná dlážděná plocha - příjezd a parkoviště, dlážděná plocha venkovní letní terasy, dětský koutek s herními prvky. Dále je provedeno napojení na technickou infrastrukturu - zřízena přípojka pitné vody, přípojka na veřejnou kanalizaci, přípojka plynovodu, elektropřípojka. Příslušenství tvoří též kopaná skružová studna a zahradní přístřešek - jednoduchá dřevostavba se sedlovou střechou. <i>Objekt byl oceňován znalcem, dle informace nakonec nebyl prodej realizován - odhadní cena k 09/2009 byla včetně movitého zařízení 6000 tis. Kč.</i>			
Druh nemovitosti	Hotely a ubytovny	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	771 m ²	Zastavěná plocha	195 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Podkroví	Podkroví	ano	
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	vodovod, elektro, kanalizace		
Příslušenství	oplocení, trvalé porosty		
Požadovaná nebo kupní cena			6 000 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	poloha nemovitosti	*	0,99
Koeficient K2:	obestavěný prostor (velikost)	*	1,10
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení	*	0,98
Koeficient K4:	vybavení nemovitosti	*	0,98
Koeficient K5:	velikost pozemku	*	0,97
Koeficient K6:	příslušenství nemovitosti	*	1,05
Koeficient K7:	názor znalce	*	1,15
Celkový koeficient:		/	1,23
Přepočtená standardní cena:			4 878 048,78 Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	2 350,00 m ³	2 553,19 Kč/m ³	2 075,77 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	706,00 m ²	8 498,58 Kč/m ²	6 909,42 Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	528,00 m ²	11 363,64 Kč/m ²	9 238,73 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Objekt č.: 3	Název: Hotel sv. Lukáš - Chomutov		
Adresa	Mostecká 387, 430 01 Chomutov		
<p>Popis: <i>Jedná se o objekt z databáze spolupracujícího znalce (ing. Hůda) - jedná se o objekt hotelového typu. Objekt je samostatně stojící, umístěn na pozemku čis. parcely 335 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Chomutov I. Dispoziční řešení:</i> <i>Budova má jedno podzemní podlaží (suterén) a tři nadzemní podlaží (přízemí, 1. a 2. patro). Budova je víceúčelová, zčásti slouží k provozu restaurace, z části k provozu hotelu. Vnitřní dispozice je tvořena :</i> <i>- v suterénu schodištěm, chodbou, recepcí, kanceláří, vstupem pro zásobování, přípravou pro kuchyni, sociálním zařízením pro zaměstnance (šatny, umývárny, záchody pro muže, šatny, umývárny, záchody pro ženy)</i> <i>- v přízemí vstupním prostorem, chodbou se schodišti do patra a do suterénu, prostory restaurace se zázemím, salonkem, kuchyní se</i></p>			

zázemím včetně chladicího boxu, manipulačním prostorem, sociálním zařízením pro zaměstnance (umývárny, záchody),
 - v 1. patře chodbou se schodišti (z přízemí a do 2.patra), ubytovacími pokoji č. 1 až 5 (každý s předsíní, pokojem a koupelnou se záchodem), úklidovou komorou a zimní zahradou v přístavbě,
 - ve 2. patře chodbou se schodištěm (z 1.patra), místností se schodištěm do půdního prostoru, ubytovacími pokoji č. 6 až 8 (každý s předsíní, pokojem a koupelnou se záchodem).

Konstrukční řešení a vybavení - nosné konstrukce budovy jsou zděné z cihel, se založením na základových pasech ze zdva smíšeného z kamene a cihel, vnitřní dělicí stěny a příčky jsou zděné z cihel, střecha je valbová, krov je vaznicový, krytina je z hliníkových šablon na bedněni, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schody jsou kamenné, stropy jsou dřevěné trámové s podbíjením a záklopem, v suterénu jsou ploché klenby. Další prvky krátkodobé životnosti jsou standardní. Technické vybavení je úplné - elektro 380/220 V, rozvod zemního plynu, vody, kanalizace, topení je ústřední teplovodní s plynovým kotlem a radiátory, TUV je zajištěna z plynového zásobníkového ohřivače, kuchyně je vybavena včetně varných jednotek, je opatřena podtlakovým odsáváním par, sociální zařízení jsou vybavena běžnými zařízeními, budova je vybavena elektronickým zabezpečovacím zařízením, všechny ubytovací pokoje mají zaveden televizní signál. Objekt byl oceňován zmiňovaným znalcem pro převod nemovitosti, **dle informace znalce byl realizován prodej za cenu 9.000 tis. Kč včetně movitého vybavení. Užité parametry nemovitosti jsou převzaté z ocenění znalce.**

Druh nemovitosti	Hotely a ubytovny		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	788 m ²	Zastavěná plocha	246 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	kompletní IS				
Příslušenství	zpevněná plocha, vrata, oplocení, okrasné dřeviny				
Požadovaná nebo kupní cena					9 000 000,- Kč
Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí					
Koeficient K1:	poloha nemovitosti			*	1,05
Koeficient K2:	obestavěný prostor (velikost)			*	1,05
Koeficient K3:	technický stav - opotřebení			*	1,00
Koeficient K4:	vybavení nemovitosti			*	1,02
Koeficient K5:	velikost pozemku			*	0,97
Koeficient K6:	příslušenství nemovitosti			*	1,07
Koeficient K7:	názor znalce			*	1,25
Celkový koeficient:				/	1,46
Přepočtená standardní cena:					6 164 383,56 Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJC _i)
Obestavěný prostor:	3 625,00 m ³	2 482,76 Kč/m ³	1 700,52 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	968,00 m ²	9 297,52 Kč/m ²	6 368,16 Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	678,00 m ²	13 274,34 Kč/m ²	9 092,01 Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Penzion "Skot" - Peruc	1 716,92	6 667,43	8 885,50	0,00	0,00
2. Penzion "Astoria" v obci Klášterec n. Ohří, okr. Chomutov	2 075,77	6 909,42	9 238,73	0,00	0,00
3. Hotel sv. Lukáš - Chomutov	1 700,52	6 368,16	9 092,01	0,00	0,00
SJC – průměr	1 831,00	6 648,00	9 072,00		
JCO = SJC * I _o	1 373,00	4 986,00	6 804,00		
Výměry oceňované stavby	5 556,00	1 409,00	1 057,00		
CO:	7628388	7025274	7191828		
Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:					7 281 830,- Kč
C _p = CO _{průměrná}					

Hotel čp. 918 - Kellner - výsledná cena

=

7 281 830,- Kč

Výnosová hodnota

Oceňovaná nemovitost je nemovitostí speciální, jedná se o stavbu se speciálním využitím, která byla pořízena pro dosahování výnosu - stálého příjmu. Tento příjem je mimo jiné zajišťován zejména provozní činností, za využití dalšího majetku spojeného s nemovitostí - v daném případě zejména vybavení restaurace, kuchyně, vybavení pokojů apod. Za předpokladu dosahování dlouhodobých stabilizovaných výnosů je možno tuto výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Pro ocenění uvedené nemovitosti odhadem její „tržní hodnoty“, neboli dle zákona o cenách ceny „obvyklé“, je výnosová hodnota jedním z důležitých ukazatelů.

V daném případě lze předpokládat, že ocenění výnosovým způsobem na základě dosažitelných výnosů z nájemného pouze z nemovitosti nebude odpovídat skutečnému potenciálu provozní jednotky-zařízení, tvořené nemovitostí včetně vybavení kuchyně, restaurace, ubytovacích kapacit. Nemovitost by bylo vhodnější posuzovat jako celek včetně uvedeného vybavení, které tak tvoří ze zařízení speciální majetek, jehož provozování podstatně ovlivňuje využití nemovitosti. **Pro ocenění je vždy účel a způsob užití nemovitosti podstatným faktorem hodnocení.** Protože však nejsou známy (nebyly předloženy) skutečné účetní výkazy a rozbor hospodaření za dostatečně dlouhé referenční období, nelze dostatečně přesně provést výnosové ocenění na základě hospodaření jednotky - provede se výnosové ocenění náhradním způsobem - simulací obvyklého nájemného postaveného jako zdroj stálých příjmů a jejich snížením o stálé výdaje - náklady související s vlastnictvím nemovitosti - tzv. obhospodařovací náklady. Rozdíl mezi stanovenými příjmy a výdaji je pak tzv. konstantní zisk - výnos, uvažovaný zjednodušeně jako tzv. „věčná renta“. Takto stanovené budoucí výnosy diskontované na současnou hodnotu představují tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti.

VÝNOSOVÁ HODNOTA

Byla předložena nájemní smlouva se společností **Stanislav Group, s.r.o.** - výše nájemného je stanovena za užívání nemovitosti ve výši 15 tis. Kč/měsíc a za užívání věcí movitých ve výši 5 tis. Kč/měsíc. Tato výše nájemného je velmi nízká a lze předpokládat, že roční příjmy z nájemného budou nižší než tzv. obhospodařovací náklady, tj. zejména náklady na údržbu včetně amortizace - **takové nájemné nelze považovat za v místě obvyklé, proto je výše nájemného stanovena dle úvahy a rozboru znalce v obvyklé výši.**

Výměry prostor (hrubá užitná (pronajimatelná) plocha stanovena orientačně procentem ze zastavěné plochy)

1.PP - sklady, šatna, hygienická zázemí, ostatní

- zastavěná plocha.....	371 m ²
- hrubá užitná plocha.....	148 m ²

1. NP - restaurace, kuchyně, recepce, ostatní

- zastavěná plocha.....	407 m ²
- hrubá užitná plocha.....	244 m ²

2. NP - ubytování

- zastavěná plocha.....	326 m ²
- hrubá užitná plocha	245 m ²

Podkroví - ubytování

- zastavěná plocha.....	305 m ²
- hrubá užitná plocha (pouze pokoje)	65 m ²

Celková hrubá užitná plocha odhadnuta na 702 m². V této ploše nejsou započteny komunikační prostory - chodby a schodiště, terasa, společné hygienické zázemí apod.

Zastavěná plocha všech podlaží je 1409 m².

V řešeném případě jsou simulovaně stanoveny uvažované příjmy a obvyklé nájemné takto:

1/ Ubytovací kapacita pro 25 osob

Výnosy z pronájmu vycházejí pro danou lokalitu a úroveň zařízení z předpokladu zhruba 35% (uvažuji 130 dnů v roce) využití kapacity ubytování ročně. Uvažovaná cena lůžka je 430,- Kč/den (mírně pod úrovní dle ceníku hotelu), tj. mírně pod úrovní ostatních zařízení tohoto typu v historické části města Žatce.

Výpočet předpokládaných příjmů - 130 * 430 * 251393 tis. Kč/rok. Oproti těmto hrubým příjmům jsou uvažovány náklady na provoz, tj. úklid apartmánů, výměnu ložního prádla, spotřeby energií, mzdy apod. - uvažuje se s čistým výnosem (tj. příjmem před zdaněním) ve výši 40 % hrubých příjmů:

Výpočet - výnosy z ubytovacích kapacit - 1393000 x 0.4 = 557.200,- Kč

2/ Restaurační provoz, bar

Výnosy jsou stanoveny z nájemného, které je pro dané typy provozu dosažitelné - v daném případě vycházím z dostupných relací a zkušeností z ocenění zařízení obdobného typu - **nájemné je stanoveno ve výši 12.000,- Kč/měsíc - tj. 144.000,- Kč/rok, pro provozní prostor v 1.PP je nájemné stanovena odhadem ve výši 60.000,- Kč/rok** - takové nájemné považuji v daném místě a čase jako obvyklé a přiměřené - odpovídá poloze zařízení a konkurenčnímu prostředí.

Celkové odhadované roční příjmy (zaokr.) 557 + 144 + 60 = 761.000,- Kč

Náklady - vzhledem k uvedenému způsobu stanovení příjmů se započítávají pouze tzv. náklady obhospodařovací - pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, amortizace, údržba nemovitosti, náklady na správu nemovitosti apod. Uvažuje se též se ztrátou nájemného ve výši 10 % příjmů, tj. více než měsíční propad předpokládaných příjmů.

Navržená míra kapitalizace odpovídá mírně zvýšenému riziku a je stanovena na horní hranici obvykle doporučeného pásma - znalec nemá k dispozici dostatečné podklady pro jiný způsob stanovení kap. míry.

V daném případě je v lokalitě města Žatec v poměru k počtu obyvatel vysoká konkurence obdobných zařízení, provozní jednotka však není organizačně náročná - představuje stále druhy vstupů a výstupů, nejde o výrobu podléhající větším výkyvům trhu, náročné výrobní a správní režii apod. Riziko je navíc částečně zohledněno úpravou předpokládaných výnosů, resp. jejich snížením o možný propad příjmů. Výši nákladů lze částečně operativně upravit v závislosti na sezónních výkyvech trhu daného segmentu provozu. Do budoucna je předpoklad rozvoje turistického ruchu v regionu „žatecko“ a zvýšené poptávky na využití zařízení za předpokladu odpovídající nabídky a kvality služeb.

Výměry pronajímaných prostor:

Obytná plocha: = 310,00 m²
Prodejní plocha: = 392,00 m²

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 392,00 m²

Podlahová plocha všech prostor celkem: 702,00 m²

Propočet výnosů z pronajímaných prostor:

Obytná plocha:
2. + 3. NP - ubytování - apartmány 310,00 m² * 1 796,80 Kč/m² = 557 000,- Kč
Výnos z obytné plochy celkem = 557 000,- Kč
Provozní plochy:
1. NP - restaurace, ostatní 244,00 m² * 590,16 Kč/m² = 144 000,- Kč
1. PP - pivnice 148,00 m² * 405,41 Kč/m² = 60 000,- Kč
Výnosy z provozních ploch celkem = 204 000,- Kč
Výnosy celkem: 761 000,- Kč

Dosahované procento pronajmutí prostor: 90 %

Upravené výnosy celkem: 761 000,- Kč * 90 % = 684 900,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na údržbu nemovitosti stanoveny ve výši 0,80 % z reprodukční ceny stavby.
24 294 209,91 Kč * 0,80 % = 194 353,68 Kč
Náklady na pojištění nemovitosti stanoveny ve výši 0,08 % z reprodukční ceny stavby.
24 294 209,91 Kč * 0,08 % = 19 435,37 Kč
Daň z nemovitosti: = 8 500,- Kč
Ostatní náklady: = 36 000,- Kč
Náklady celkem: 258 289,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 684 900,- Kč - 258 289,- Kč = 426 611,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 9,50 %
Výnosová hodnota: (426 611,- / 0,0950) = 4 462 221,05 Kč

Výnosová hodnota = 4 490 642,11 Kč

Rekapitulace

Odhadovaná obvyklá cena se dle názoru znalce nachází v rozpětí daném výnosovou a porovnávací hodnotou. Věcné hodnoty nelze při obchodování u daného typu nemovitosti a v daném regionu - dosáhnout.

Výnosová hodnota - byla stanovena na základě analýzy příjmů a výdajů, tj. na základě výnosů z předpokládaného nájemného (restaurace, bytová jednotka) a odhadovaných výnosů z ubytování.

Protože nejsou jiné než uvedené předpokládané údaje (zejména v oblasti příjmů z ubytování, které jsou stanoveny konzervativně) ke stanovení této hodnoty, je vyšší důraz kladen na zjištěnou hodnotu porovnávací. Značný rozdíl mezi porovnávací hodnotou a hodnotou výnosovou ukazuje na určitou předdimenzovanost zařízení vzhledem k lokalitě, na zhoršený technický stav a vyšší celkové opotřebení - tj. nepříznivý poměr ceny a nákladů (pořizovací, odpisy, údržba)/výkon. Tato situace také značně závisí na způsobu provozování zařízení a úrovni a schopnostech jeho managementu - proto se při ocenění přikláním více k hodnotě porovnávací.

Porovnávací hodnota je stanovena výše uvedenou nepřímou porovnávací metodou. **Porovnání bylo provedeno s nemovitostmi stejného nebo obdobného využití** z databáze znalce a na základě zkušeností a databáze znalce při oceňování komerčních nemovitostí na „Chomutovsku - Lounsku“. Slabším místem metody je absence širší databáze realizovaných prodejů, obdobná nemovitost uvedených užitných parametrů se v lokalitě města Žatec v r. 2010 neobchodovala.

Odhad obvyklé ceny

Předpokládané cenové rozpětí odhadované obvyklé ceny nemovitosti je 6.0 - 7.0 mil Kč.

V daném případě je odhadovaná obvyklá cena stanovena po zhodnocení všech zjištěných faktorů ovlivňujících budoucí obchodovatelnost dané nemovitosti na horní hranici uvedeného rozpětí, zejména vzhledem ke značné věcné hodnotě nemovitosti.

Tato cena je uvažována se základním vybavením objektu umožňujícím jeho okamžité provozování, tj. včetně nezbytného zařízení pokojů, kuchyně, restaurace apod. Obvyklou cenu nemovitosti bez tohoto vybavení odhaduji ve výši 6.500 tis. Kč.

Věcná hodnota objektů: 11 521 890,- Kč

Věcná hodnota pozemků: 2 514 390,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 14 036 280,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů: 7 281 830,- Kč

Porovnávací cena celkem: 7 281 830,- Kč

Výnosová hodnota: 4 490 640,- Kč

Obecná cena:	6 500 000,- Kč
---------------------	-----------------------

slovy: šestmilionůpětsettisíc Kč

Seznam příloh

1. výpis z KN, LV č. 2996 pro k.ú. Žatec - 2 listy (výtah)
2. mapa gis
3. situace - umístění na mapě
4. fotodokumentace - 2 listy
5. koncesní listina

Celkem obsahují přílohy 7 listů.

V Lounech dne 19.8.2010

Ing. Petr Křivka

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2010-68 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2010-68.

V Lounech dne 19.8.2010

Ing. Petr Křivka
Šafaříkova 2528
440 01 Louny
tel.: 608980991
e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2010 13:17:56

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566985 Žatec
 Kat.území: 794732 Žatec List vlastnictví: 2996
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Horychová Marie, Baarova 1577, Louny, 440 01 Louny 1	495306/099	1/6
Lehman Jaroslav, Libočany 97, 439 75 Libočany	460131/021	1/6
Maulisová Miloslava, Svatopluka Čecha 1560, Žatec, 438 01 Žatec 1	475213/062	1/6
Peterková Vlasta, Dvoulátky 2675/115, Praha 10, Strašnice, 100 00 Praha 10	345409/037	1/2

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 125/1	551	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
St. 125/2	402	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
St. 125/3	718	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
71	3738	zahradá		zemědělský půdní fond, památkově chráněné území

<i>Stavby</i>				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Žatec, č.p. 209		bydlení	památkově chráněné území	St. 125/1
Žatec, č.p. 918		obč.vyb	památkově chráněné území	St. 125/3
bez čp/če		jiná st.	památkově chráněné území	St. 125/2

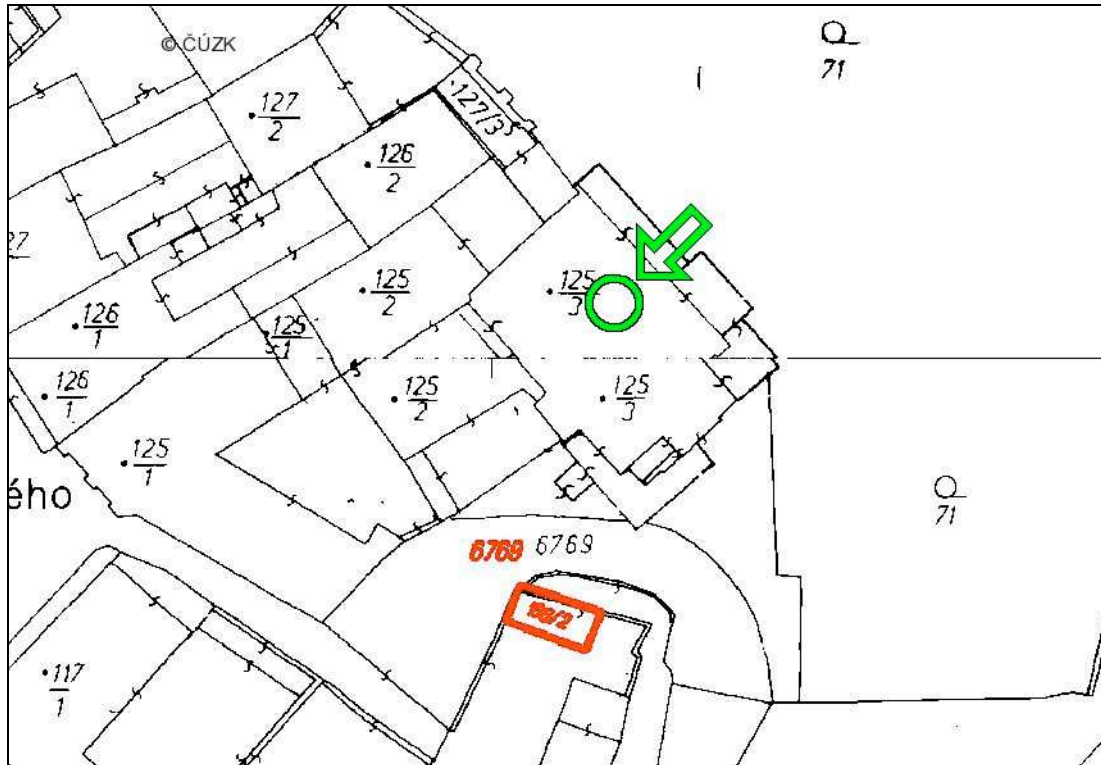
B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

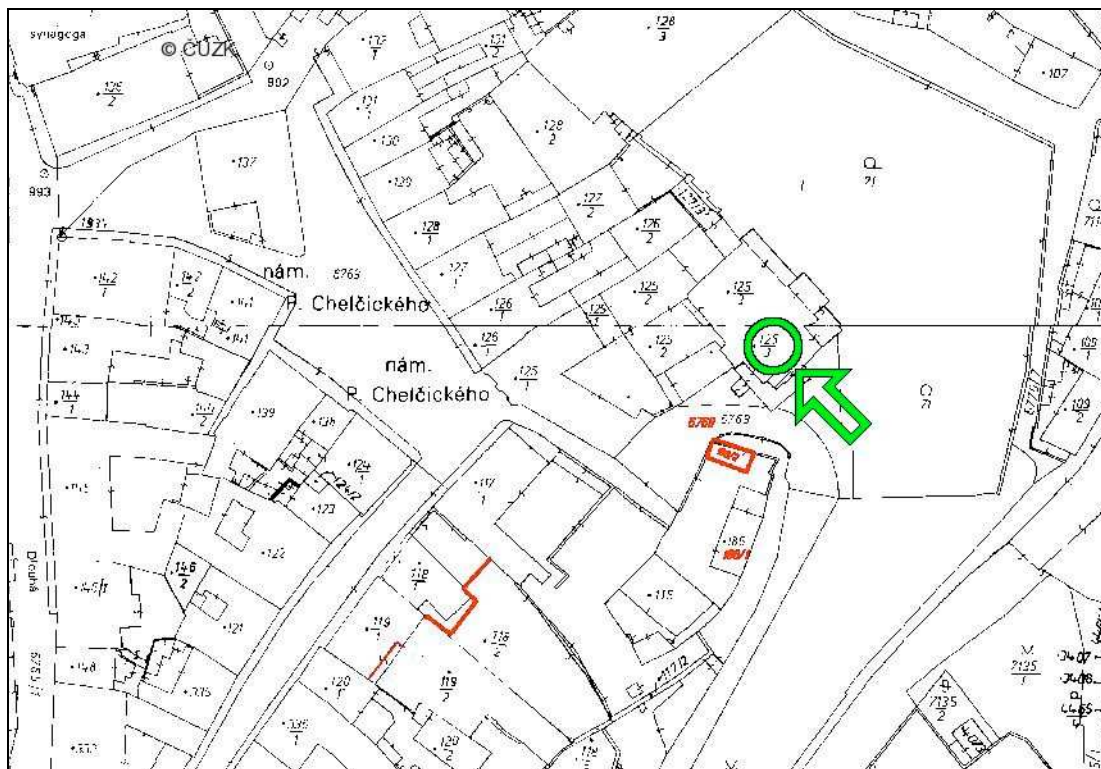
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	o zřízení zástavního práva ze dne 3.8.1994 ve výši 13 970 000,- Kč právní účinky vkladu ke dni 6.9.1994	
	MONTEGO BAY FINANCIAL LIMITED, Victoria House, Victoria Mahé,, Seychely	Stavba: Žatec, č.p. 209 Stavba: Žatec, č.p. 918 Parcela: St. 125/1 Parcela: St. 125/2 Parcela: 71 Parcela: St. 125/3
		Z-4180/2005-533 Z-4180/2005-533 Z-4180/2005-533 Z-4180/2005-533 Z-4180/2005-533 Z-4180/2005-533
	Listina Smlouva V2 879/1994	POLVZ:598/1994 Z-59000598/1994-533
	Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky LB/986/2005 ze dne 18.08.2005.	Z-4180/2005-533
o Zapsáno do soupisu konkursní podstaty	na spoluhl. podíl 1/6 nemovitostí	
	Horychová Marie, Baarova 1577, Louny, 440 01 Louny 1, RČ/IČO:	Z-5889/2005-533

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kod: 533.
 strana 1

Situace dle KN



mapa gis



Fotodokumentace



pohled jižní - čelní



detail průčelí



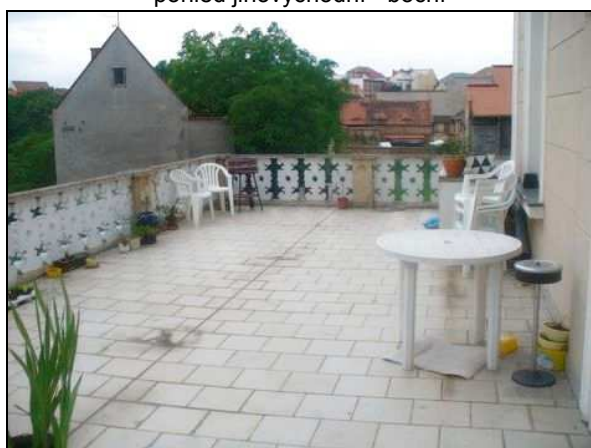
vstup do hotelu



pohled jihovýchodní - boční



zadní vstup, terasa

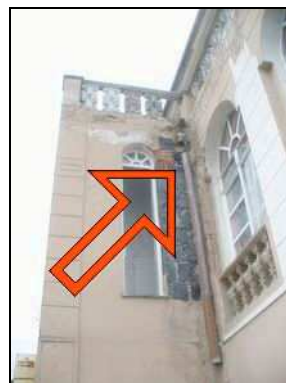


venkovní terasa ve 2. NP

Fotodokumentace



poškození u terasy



poškození fasády



vstup - recepcce



restaurace



salónek - denní bar



sociální zázemí v 1. NP



dvoulůžkový pokoj



koupelna