

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5345-53/2015

NEMOVITOST: Objekt služeb a obč. vybavenosti – restaurace

Adresa nemovitosti: Slabce 89
Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Slabce, k.ú. Slabce, kód k.ú. 749257, LV 262
Ostatní stavby:
Pozemky: st. 123
Vlastník stavby: Roman Prišť, U Gabrielky 201, 16400 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Roman Prišť, U Gabrielky 201, 16400 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.; č. obj.:

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín
telefon: e-mail:
IČ: DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 76861 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Obvyklá cena pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

500 000 Kč

Datum místního šetření: 26.4.2015

Datum zpracování : 27.4.2015

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 8

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.10

Bystřici pod Hostýnem, dne 27.4.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1920 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha, fasáda zateplení okna,
 dveře ostatní

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: zděné betonové montované
 kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání
 bydl., podn. část. obsazen volný objekt
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
 Příjezd: zpevněná komunikace
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
 Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD
 Počet obyvatel: 735 (pokles)
 Stavebně technický stav stavby: k celkové rekonstrukci
 Vytápění: ústřední / etážové - tuhá paliva
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti:

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra			věnost		Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²
	132 / 155	0	374	1 763	194	100,00		/	0	374		

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	488 342 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 802 756 Kč
Obvyklá cena	500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	149 600 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Věcná hodnota:	1 802 756,- Kč
Výnosová hodnota:	0,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 5:	300 459,- Kč
Porovnávací hodnota:	488 342,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	500 000,- Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Slabce asi 15 km J od Rakovníka na trase Rakovník - Plzeň. Obec s počtem obyvatel 735 se základní občanskou vybaveností a základní infrastrukturou. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě mimo rozvod plynu. (viz. snímek v příloze). Objekt hospody „Reforma“ s bytem po pravé straně silnice při vjezdu do obce od Rakovníka v sousedství ČS PHM.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Dvoupodlažní částečně podsklepený objekt se sedlovou střechou a volným půdním prostorem. V I.NP restaurace, ve II.NP prostorný byt nebo možnost využití jako dvě bytové jednotky. V I.PP kotelna a skladové prostory. Vstup z ulice do lokálu, po pravé straně výčep, za výčepem v pravostranné přístavbě je kuchyně. Po levé straně vstupu vlastní lokál, z něj přístupná podélná chodba. V čele chodby schodiště do II.NP, po levé straně sociální zařízení pro veřejnost, po pravé straně skladovací prostory. Z chodby výstup do dvora. Ve II.NP bytové jednotky (buď jedna velká nebo dvě menší).

Technické řešení:

Objekt z počátku 20.let minulého století ve velmi špatném ST stavu k celkové rekonstrukci. Základy bez funkční izolace, zdivo I.NP mokré v tl. do 80 cm zdivo II.NP do 60 cm. Stropy dřevěné s rovným omítaným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z eternitových šablo, Klempířské konstrukce úplně z pozink. plechu, Venkovní hladké omítky a nátěr, vnitřní omítky štukové. Keramické obklady soc. zařízení a koupelny, keramická dlažba na soc. zařízeních a v koupelně. Kombinace zátěžových koberců a keramické dlažby na podlahách v I.NP, dřevěných palubek, zát. koberců a keramické dlažby ve II.NP. Standartní dřevěná kastlová okna, dřevěné dveře do ocel. a dřev. zárubní. Rozvody zdravotní techniky v litině a PVC, rozvody studené a teplé vody v pozink. trubkách. Rozvody 400/240 V a bleskosvod. Ústřední topení kotlem na TP, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Na soc. zařízení umyvadla, pisoáry a spl. WC, v bytě vana, umyvadlo a spl. WC. Standartní linka v bytě, kuchyně hospody bez vybavení.

Objekt jako celek ve velmi špatném ST stavu, neudržovaný ke kompletní rekonstrukci !!

Závady: - vlhké zdivo I.NP - nefunkční izolace proti zemní vlhkosti

- stropní trámy nad II.NP a krov napadeny dřevomorkou
- poškozený krov a krytina z eternit. šablon

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1920	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku/komunikace - komentář

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

V minulosti byla nemovitost pronajímána za 10 000,- Kč měsíčně. Nájem však byly placeny nepravidelně. V současné době objekt cca 5 let prázdný a nefunkční.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Stavba na cizím pozemku

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

část přístavby postavena na cizím pozemku p.č.26/4 neošetřené např. VB

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

viz. výpis z LV

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis ostatních rizik

stavba delší dobu neužívaná ve velmi špatném St stavu ke kompletní rekonstrukci včetně prvků dlouhodobé životnosti

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 262				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ020C Rakovník	
Obec:	542415 Slabce	Katastrální území:	749257 Slabce	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 6803137000	Roman Prišť	U Gabrielky 201, 16400 Praha	1 / 1

Stavby	stavba je součástí pozemku		
část obce Slabce	č.p. 89	na pozemku p.č. st. 123	ANO
Pozemky			
st. 123	Stavební parcela	Parcela KN	374 m ² zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Objekt veden jako objekt pro bydlení. Ve skutečnosti se jedná o hospodu s bytem neboť podlahová plocha provozních prostor převyšuje plochu určenou pro bydlení.

Objekt z počátku 20. let minulého století ve velmi špatném ST stavu k celkové rekonstrukci. Základy bez funkční izolace, zdivo I. NP mokré v tl. do 80 cm zdivo II. NP do 60 cm. Stropy dřevěné s rovným omítaným podhledem, dřevěný sedlový krov a krytina z eternitových šablon, Klempířské konstrukce úplné z pozink. plechu, Venkovní hladké omítky a nátěr, vnitřní omítky štukové. Keramické obklady soc. zařízení a koupelny, keramická dlažba na soc. zařízeních a v koupelně. Kombinace zátěžových kobereců a keramické dlažby na podlahách v I. NP, dřevěných palubek, zát. kobereců a keramické dlažby ve II. NP. Standardní dřevěná kastlová okna, dřevěné dveře do ocel. a dřev. zárubní. Rozvody zdravotnické v litině a PVC, rozvody studené a teplé vody v pozink. trubkách. Rozvody 400/240 V a bleskosvod. Ústřední topení kotlem na TP, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Na soc. zařízení umyvadla, pisoáry a spl. WC, v bytě vana, umyvadlo a spl. WC. Standardní linka v bytě, kuchyně hospody bez vybavení.

Objekt jako celek ve velmi špatném ST stavu, neudržovaný ke kompletní rekonstrukci !!

Závady: - vlhké zdivo I. NP - nefunkční izolace proti zemní vlhkosti

- stropní trámy nad II. NP a krov napadeny dřevomorkou

- poškozený krov a krytina z eternit. šablon

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
I. NP	194,34 m ²	155,47 m ²
II. NP	165,74 m ²	131,79 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I. NP		155,47 m ²	1,00	155,47 m ²
	I. NP - celkem	155,47 m²		155,47 m²
II. NP		131,79 m ²	1,00	131,79 m ²
	II. NP - celkem	131,79 m²		131,79 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
spodní část	$(14,30+15,10)/2*6,50*2,20$	= 210,21 m ³
vrchní část	$165,74*7,00+8,80*3,25*2,70$	= 1 237,40 m ³
střešní část	$165,74*3,50/2+8,80*3,25*1,80/2$	= 315,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 1 763,40 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy neizolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	trámové polospalné
Krov, střecha	dřevěný vázaný

Krytiny střech	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	dřevěná špaletová
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba,PVC,zát.koberce
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	litinové
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana,pisoár
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	194
Obestavěný prostor	[m ³]	1 763,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 935 278
Stáří	roků	95
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	79,17
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 653 156

Výpočet hodnoty pozemků


Základní popis oceňovaných pozemků

Pouze zastavěná plocha o výměře 374 m². Obvyklá cena volných pozemků pro bytovou výstavbu od 300,- do 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 123	374	400	1 / 1	149 600
Celková výměra pozemků:		374		Hodnota pozemků celkem:	149 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Obvyklá cena propočtena z nabídek místních RK.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
hospoda Lužná, Prodej restaurace 450 m ² Lužná, okres Rakovník 1 750 000 Kč	450,00	0		1 750 000	3 889	0,40	1 573
dvoupodlažní rod. dům se zahradou v obci Lužná. Jedná se o samostatný objekt vlastního hostince s příslušenstvím, pozemek 911 m ² . Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Dispozice: v přízemí domu se nachází kotelná s kotlem ÚT, uhelná, prostory vhodné na sklad potravin, nápojů či sudů. Sklepní prostory s klenutými stropy jsou vhodné i pro vybudování např. vinného sklípku. V 1. patře přístupném zvenku po							

venkovních schodech obsahuje zádveří, lokál, výčep s kuchyňkou a soc. zařízení obsahující pisoáry a WC mužů a žen s umývadly. Na pozemku se nachází vlastní kopaná studna a zděná kolna.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70; Provedení a vybavení - oceň. nemovitost v horším ST stavu a vybavení - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - koeficient 0,80;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - oceň. nemovitost v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

845,00 0 3 300 000 3 905 0,36 1 400

hospoda Karlova Ves, Prodej restaurace 846 m2 Karlova Ves, okres Rakovník
3 300 000 Kč

Objekt restaurace se sálem, bytem 2+kk, kuchyní, technickým a sociálním zázemím, hospodářským stavením a rozsáhlou zahradou. Restaurace leží uprostřed CHKO Křivoklátsko na celkovém pozemku 2817m2. Objekt je tvořen vlastní budovou, kde je výčep, nová kuchyně, hygienické zázemí a sklady. V patře je byt 2+kk se soc. zařízením a s ÚT na pevná paliva pro majitele-provozovatele restaurace. Zároveň je zde sociální zázemí pro personál. Celé 1 NP prodělalo rekonstrukci.na tento objekt navazuje přístavba s rozsáhlým sálem pro společenské události. Objekt je propojen s hlavní částí restaurace. Hospodářské stavení která navazuje na tuto přístavbu je přístupná ze zahrady. Celý objekt je podsklepen.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,70;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - oceň. nemovitost v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

520,00 0 2 912 000 5 600 0,36 2 007

restaurace Lužná, Prodej restaurace 520 m2 Lužná, okres Rakovník
2 912 000 Kč

Nabízíme k prodeji samostatně stojící nemovitost, ve kterém se nachází, zavedená jídelna - restaurace pro 40 hostů a restaurace s 20 místy k sezení v části u výčepu a kuchyň. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází samostatná bytová jednotka o velikosti 3+1 - určeno k bydlení a dva další samostatné pokoje s koupelnami pro hosty. K této větší budově je připojena další, ve které se nachází bytová jednotka, WC a koupelna plus garáž. Nachází se zde též zahrádka pro 25 hostů. Krásné okrasné rostliny vč. okrasných dřevin. Vytápění celého objektu je ústřední, obecní vodovod a voda z vlastní studny je napojena na WC. V obci veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení:

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - oceň. nemovitost v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Variační koeficient před úpravami:	17,98 %	Variační koeficient po úpravách:	15,38 %
Započitatelná plocha	287,26 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 400Kč/m ²	Minimální cena:	402 164 Kč
Průměrná jednotková cena:	1 660 Kč/m ²	Průměrná cena:	476 852 Kč
Maximální jednotková cena:	2 007 Kč/m ²	Maximální cena:	576 531 Kč
Stanovená jednotková cena:	1 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	488 342,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Objekt v současném ST stavu nelze pronajímat.Po stavebních úpravách možnost pronájmu za cenu max. do 10 000,- Kč měsíčně.I při této hodnotě je však výnosová hodnota objektu nulová.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Provozní prostory				10 000	120 000
Celkový výnos za rok:						120 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m ²		0
Reprodukční cena	RC	Kč		7 935 278
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%		95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		114 000
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	3.00 % z RC	Kč/rok		238 058
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok		0
Pojištění	0.10 % z RC	Kč/rok		7 935
Daň z nemovitosti		Kč/rok		5 000
Ostatní náklady		Kč/rok		0
Náklady celkem	V	Kč/rok		250 994
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok		0
Míra kapitalizace		%		6,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč		0

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Věcná hodnota:	1 802 756,- Kč
Výnosová hodnota:	0,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 5:	300 459,- Kč
Porovnávací hodnota:	488 342,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	500 000,- Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	488 342 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 802 756 Kč
Obvyklá cena	500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	149 600 Kč

Silné stránky nemovitosti

- nejsou

Slabé stránky nemovitosti

- nutná kompletní rekonstrukce objektu a to včetně prvků dlouhodobé životnosti!!
- část objektu stojí na cizím pozemku
- minimální pozemek u objektu
- objekt v ochranném pásmu ČS PHM

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.262	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité“



výčep, vzadu kuchyně



kuchyně v přístavbě



dtto



lokál



dtto



dtto



soc. zařízení pro veřejnost v I.NP



dtto



soc. zař. ve II.NP v bytě



dtto



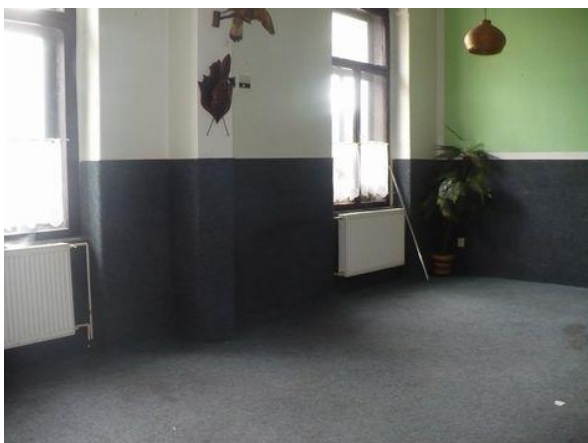
dtto



kuchyně v bytě



prostory bytů ve II.NP



lokál v I.NP



příjezdová komunikace



uliční pohled



vjezd do dvora



dvorní pohled



dvůr

