

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10463-78/2017

o ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 423 se stavbou Kadaň č.p. 78, pozemku parc.č. 424 a pozemku parc.č. 425, s příslušenstvím, vše v k.ú. a obci Kadaň, okres Chomutov, kraj Ústecký

**Objednavatel znaleckého posudku:** Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda  
Husitská 692/3  
41501 Teplice

**Účel znaleckého posudku:** odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení (pověření spis.zn.: 110 ExD 1/17)



Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 13.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík  
Srbice 48  
415 01 Teplice  
telefon: 603872207  
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 24.4.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 423 se stavbou Kadaň č.p. 78, pozemku parc.č. 424 a pozemku parc.č. 425, s příslušenstvím, vše v k.ú. a obci Kadaň, okres Chomutov, kraj Ústecký.

Na základě pověření Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (spis.zn.: 110 ExD 1/17 ze dne 7.3.2017) se jedná o odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby provedení dražby nemovitých věcí podle zákona č. 120/2001 (Exekuční řád) za přiměřeného použití zákona č. 99/1963 (Občanský soudní řád).

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – bytový dům, je pro stanovení obvyklé ceny použita kombinace metod věcné, výnosové a srovnávací (tržní).

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Hotel
Adresa předmětu ocenění:	Mírové náměstí 78 432 01 Kadaň
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Kadaň
Katastrální území:	Kadaň
Počet obyvatel:	17 839

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.3.2017 za přítomnosti znalce (klíče od objektu zapůjčeny vlastníkem k provedení prohlídky).

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

- pověření Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice spis zn.: 110 ExD 1/17 ze dne 7.3.2017
- informace o pozemcích z nahlížení do KN ze dne 13.4.2017
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 13.4.2017
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 13.3.2017
- mapa oblasti

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

Na listu vlastnictví č. 849 pro k.ú. Kadaň je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

Hotel U Katovy Uličky s.r.o., Husitská 692/3, 41501 Teplice

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. 423                      366 m<sup>2</sup>                      zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba Kadaň č.p. 78, rodinný dům  
stavba stojí na pozemku parc.č. 423  
parc.č. 424                    363 m<sup>2</sup>                    zahrada  
parc.č. 425                    13 m<sup>2</sup>                    zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace nebyla k dispozici. Ocenění je provedeno na základě prohlídky a zaměření nemovitosti znalcem a na základě dostupných informací zástupce vlastníka.

## **7. Celkový popis nemovité věci a lokality**

Jedná se o soubor nemovitých věcí, který tvoří dům Kadaň č.p. 78, vnitřní v řadové zástavbě, se dvěma podzemními a dvěma nadzemními podlažními a podkrovím a dále pozemky v jednotném funkčním celku. Situování je na centrálním Mírovém náměstí v historickém centru města Kadaň.

Dům je napojen na vodovod, plynovod, kanalizaci a rozvod el. energie.

Další příslušenství tvoří vedlejší stavba - věž na pozemku parc.č. 425 a dále venkovní úpravy – ochoz - opěrná zeď s vyvýšeným chodníkem a venkovním schodištěm, zpevněné plochy terasy s opěrnou zdí a chodníku a jeden vzrostlý ořešák. Část příslušenství, která byla užívána k hotelu je na pozemku jiného vlastníka (parc.č. 426) - část terasy, přístřešek, část opěrné zdí s chodníkem a další věž.

Území je svažité směrem na východ.

Kadaň je větším městem okresu Chomutov, které je vzdáleno od okresního města cca 20 km a leží na řece Ohři. Jedná se o město se zachovalým historickým jádrem a množstvím památek, je cílem výletů zejména v letním období. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Spojení je MHD, autobusem v rámci integrované dopravy Ústeckého kraje a železniční. Situování oceňované nemovitosti je na centrálním náměstí v historické části města.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

Na základě pověření Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (spis.zn.: 110 ExD 1/17 ze dne 7.3.2017) se jedná o odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby provedení dražby nemovitých věcí podle zákona č. 120/2001 (Exekuční řád) za přiměřeného použití zákona č. 99/1963 (Občanský soudní řád).

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – bytový dům, je pro stanovení obvyklé ceny použita kombinace metod věcné, výnosové a srovnávací (tržní).

# **1. Popis objektů a pozemků**

## **Stavba Kadaň č.p. 78**

Jak bylo uvedeno, jedná se o dům se dvěma podzemními podlažími, dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, vnitřní v řadové zástavbě. Dům má půdorys ve tvaru písmene U s tím, že největší a zřejmě nejstarší část je situována do centrálního náměstí, zadní část zhruba čtvercového půdorysu je ve dvoře a obě jsou propojeny jakýmsi krčkem. Dům je zděný, s částečně sedlovou, částečně valbovou a pultovou střechou, opatřenou taškovou krytinou, včetně klemp. konstrukcí z pozink. plechu, s fasádou štukovou do náměstí složitou, dvorní hladkou.

Provedení jednotlivých podlaží:

Obvodové stěny zděné v tl. do 45 až 120 cm, stropy v PP a 1.NP převážně klenbové, ostatní polosplané s rovným podhledem a zateplený podhled krovu, vnitřní úpravy povrchů štukovou omítkou hladkou, částečný keramický obklad, částečně kamenný obklad, podlahy plovoucí, kryté PVC a kobercem a z keramické nebo kamenné dlažby, schody kamenné převážně s kobercem. Jsou osazena dřevěná okna s izolačními dvojskly, dřevěná EURO okna a střešní okna, dveře náplňové nebo dýhované do obložkových zárubní. Proveden rozvod světelné a motorové elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu a kanalizace. Vytápění ústřední (předpoklad z plynové kotelny v 1.NP dvorní části – tato část nebyla v době místního šetření přístupná), ohřev teplé vody v bojlerech, osazeno standardní vybavení restaurace s kuchyní i pokojů k ubytování.

Výčet místností:

2.PP - část do náměstí - prostory upravených sklepů.

1.PP - část do náměstí - prostory upravených sklepů ve dvou výškových úrovních  
- dvorní část pivní sklep.

1.NP - část do náměstí - vstupní chodba, vlevo restaurace, schodiště, komora, vpravo restaurace, mytí nádobí, kuchyň, do dvora přístavek s kompresorem  
- propojovací část - chodba, WC pro ženy a pro muže  
- dvorní část – předpoklad restaurace s výstupem na terasu, kotelna (tato část nebyla v době místního šetření přístupná, jedná se o předpokládanou dispozici)

2.NP - část do náměstí - chodba a schodiště, komora, 2 samostatné koupelny s WC, apartmán (předsíň, obývací pokoj s kuchyní, koupelna s WC, šatna)  
- propojovací část a dvorní část - chodba, apartmán (předsíň, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, komora s bojlerem)

Podkroví - část do náměstí - 3 pokoje (vždy předsíň, pokoj, koupelna s WC), chodba, úklid a bojler  
- propojovací část a dvorní část - dvě samostatné místnosti

Charakter stavby:

Dům je zapsán na LV jako rodinný dům, ale byl užíván jako hotel.

Stáří a opotřebení:

Podle provedení (tloušťka zdiva v 1.NP části do ulice, klenuté stropy i v 1.NP, 2 podzemní podlaží) usuzují na stáří více než 150 roků, další části byly dostavěny zřejmě později, do současné podoby byl objekt uveden před cca 8 roky, provoz byl však ukončen. Objekt je převážně ve velmi dobrém stavu, i když se začínají projevovat některé nedostatky, plynoucí ze stáří, nedokonalého izolování a pod. (zejména v 1.NP a u dvorní části i směrem do náměstí začínající opadávání fasády), prakticky v nepoužitelném stavu je část příslušenství (nutná oprava terasy a zpevněných ploch dvora).

## **Věž**

Zděná věž na pozemku parc.č. 425. Užívána jako sklad v 1.NP a jako altánek ve 2.NP s přístupem z ochozu nad opěrnou zdí.

### **Ostatní stavby:**

Další příslušenství tvoří kromě vedlejší stavby - věže na pozemku parc.č. 425 venkovní úpravy – ohoz - opěrná zeď s vyvýšeným chodníkem a venkovním schodištěm, zpevněné plochy terasy s opěrnou zdí a chodníku a jeden vzrostlý ořešák. Část příslušenství, která byla užívána k hotelu je na pozemku jiného vlastníka (parc.č. 426) - část terasy, přístřešek, část opěrné zdí s chodníkem a další věž.

### **Pozemky:**

Pozemek zastavěný domem a pozemek přilehlého dvora a zahrady ve funkčním celku. Pozemky jsou svažité směrem na východ, přístup je z náměstí, možnost napojení na všechny inženýrské sítě, na pozemku zahrady je jeden vzrostlý ořešák.

Výměra pozemků:

parc.č. 423	366 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 424	363 m <sup>2</sup>	zahrada
parc.č. 425	13 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
celkem	742 m <sup>2</sup>	

## **2. Obvyklá cena**

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti**

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)
- b) metoda výnosová (příjmová)
- c) metoda srovnávací (tržní)
- d) zdůvodnění obvyklé ceny

#### **Stručná charakteristika a použití těchto metod:**

##### **a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě je použita nákladová cena staveb s využitím oceňovacího předpisu (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. - nákladová cena bez koeficientu pp) a obvyklá cena pozemku, stanovená na základě zkušenosti znalce.

##### **b) metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

### c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena kombinací hodnoty věcné, výnosové a srovnávací.

### a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Stavby:

#### Stavba Kadaň č.p. 78

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
2.PP	$(5,25*3,50+10,00*6,00)/0,80$	=	97,97
1.PP	$(5,25*3,50+10,00*6,00+2,40*3,40)/0,80$	=	108,17
1.NP	$11,55*16,35+4,25*4,35+7,75*9,30$	=	279,41
2.NP	$11,55*16,35+4,25*4,35+7,75*9,30$	=	279,41
Podkroví	$11,55*16,35+4,25*4,35+7,75*9,30$	=	279,41

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
2.PP	97,97 m <sup>2</sup>	3,10 m	303,71
1.PP	108,17 m <sup>2</sup>	2,60 m	281,24
1.NP	279,41 m <sup>2</sup>	4,10 m	1 145,58
2.NP	279,41 m <sup>2</sup>	3,60 m	1 005,88
Podkroví	279,41 m <sup>2</sup>	2,80 m	782,35
Součet	<b>1 044,37 m<sup>2</sup></b>		<b>3 518,76</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $3\,518,76 / 1\,044,37 = 3,37$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,044,37 / 5 = 208,87$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba - 2.PP	$(5,25*3,50+10,00*6,00)/0,80*3,10$	=	303,70 m <sup>3</sup>
Spodní stavba - 1.PP	$(5,25*3,50+10,00*6,00)/0,80*2,60+2,40*3,40/0,80*2,45$	=	279,71 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba - 1.NP	$11,55*16,35*4,10+4,25*4,35*3,10+7,75*9,30*3,30$	=	1 069,41 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba - 2.NP	$11,55*16,35*3,60+4,25*4,35*2,90+7,75*9,30*3,00$	=	949,67 m <sup>3</sup>

$$\text{Zastřešení} \quad 11,55 \cdot 16,35 \cdot (1,00 + 7,00/2) + 4,25 \cdot 4,35 \cdot (0,00 + 4,00/2) + 7,75 \cdot 9,30 \cdot (0,60 + 3,90/3) = 1\,023,71 \text{ m}^3$$

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba - 2.PP	PP	303,70 m <sup>3</sup>
Spodní stavba - 1.PP	PP	279,71 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba - 1.NP	NP	1 069,41 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba - 2.NP	NP	949,67 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	1 023,71 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 626,20 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	50	1,54	0,46
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	P	2,80	100	0,46	1,29
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	4,30	100	0,46	1,98
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,64
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8964</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9516
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9231
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8964
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0810
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 169,77</b>
<b>Plná cena:</b> 3 626,20 m <sup>3</sup> * 4 169,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>15 120 419,97 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 120 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 400 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 150 / 270 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

\* 0,444

**Stavba Kadaň č.p. 78 - zjištěná cena**

= **6 713 466,47 Kč**

## Věž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	2,85*4,20	=	11,97
2.NP	2,85*4,20	=	11,97

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	11,97 m <sup>2</sup>	3,60 m
2.NP	11,97 m <sup>2</sup>	2,80 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Vrchní stavba	2,85*4,20*(3,60+2,80)	=	76,61 m <sup>3</sup>
Zastřešení	2,85*4,20*1,50/3	=	5,99 m <sup>3</sup>



(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	76,61 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	5,99 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		82,60 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					85,37
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8537</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8537
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 254,84</b>
<b>Plná cena:</b> 82,60 m <sup>3</sup> * 2 254,84 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>186 249,78 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 140 = 71,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)	*	0,286
<b>Věž - zjištěná cena</b>	=	<b>53 267,44 Kč</b>

**Rekapitulace věcné hodnoty staveb:**

Stavba Kadaň č.p. 78	=	6 713 466,- Kč
Věž	=	53 267,- Kč

---

**Věcná hodnota staveb** **6 766 733,- Kč**

**Pozemky:**

742 m<sup>2</sup> á 1 000,- Kč/m<sup>2</sup> = 742 000,- Kč

**Pozemky celkem** = **742 000,- Kč**

**Rekapitulace věcné hodnoty:**

Stavby	=	6 766 733,- Kč
Pozemky	=	742 000,- Kč

---

**Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem** **7 508 733,- Kč**

**Výsledná věcná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení činí** **7 508 730,- Kč**

**b) metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Typ hodnocené nemovitosti (hotel resp. penzion) se v dané lokalitě pronajímá, výnosovou hodnotu lze zjistit.

**Popis:**

V současné době není nemovitost delší dobu pronajata. Výnosová hodnota vychází z dosazení obvyklých nájmu pro jednotlivé prostory. V inzerci jsou srovnatelné prostory při obdobné větší výměře nabízeny za částky do 100,- Kč/m<sup>2</sup>,měsíc. Po zohlednění inzerce a poměrně velkých výměř podlahových ploch všech podlaží (uvažováno vzhledem k značným tloušťkám zdiva, zkosení v podkroví atd. cca 70% zastavěné plochy jednotlivých podlaží – uvažováno cca 730 m<sup>2</sup>) je uvažováno obvyklé nájemné ve výši cca 80,- Kč/m<sup>2</sup>,měsíc.

Vzhledem k využití uvažuji s výpadkem nájemného cca 20%.

Celkové náklady (údaje o placené dani z nemovitosti a pojistném, náklady na opravy a údržbu a na obnovu investice, náklady na správu) jsou uvažovány vzhledem ke stavu budovy ve výši cca 30% výnosů.

Míru kapitalizace uvažuji vzhledem k situování a využití uprostřed obecně doporučeného rozpětí (6.00 až 12.00 %) ve výši 9.00%.

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Výměra [m2]	Nájemné [Kč/m2,měsíc]	Roční výnos [Kč]
Prostory celkem	730,00	80,-	700 800,-
Výnosy celkem			700 800,-
Výnosy se zohledněním výpadku nájemného			560 640,-

### Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

30% z 560 640,- Kč	=	168 190,- Kč
Náklady celkem	=	168 190,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 560 640,-Kč – 168 190,-Kč = 392 450,-Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 9,00 %

Výnosová hodnota: (392 450,-/ 0,0900) = 4 360 600,-Kč

**Výnosová hodnota = 4 360 600,-Kč**

### c) metoda srovnávací (tržní)

K dispozici údaje z inzerce obdobných nemovitostí v Kadani:

#### **Prodej obchodního prostoru 374 m2, Boženy Němcové, Kadaň**

Dvoupatrový, řadový objekt se nachází přímo v centru města Kadaně, v minulosti byl využíván jako restaurace, jeho součástí jsou také komerční prostory (kanceláře) a plně využitá půdní vestavba. Komerční objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, dálkový vodovod, elektro přípojky na 230V a 400V. Vytápění je lokální plynové. Zůstává kompletně zařízen, včetně gastro vybavení restaurace. Možnost parkování před objektem. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 753 (SASME Reality, s.r.o., Tušimice 26, 43201 Kadaň), aktualizace 28.3.2017, inzerovaná cena 4,9 mil. Kč, uvedena užitná plocha 374 m2, pozemek neuveden, zřejmě pouze pod domem.

Jednotková cena 13 100,- Kč/m2.

Porovnání: obdobně využívaná nebo využitelná nemovitost rovněž v centru města, i když ne na centrálním náměstí, ve srovnatelném stavu, menší velikosti, obdobné vybavení, pozemek zřejmě pouze pod domem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek):

0,90x1,05x1,00x1,00x0,90x1,10=0,94

**Redukovaná jednotková cena 12 300,- Kč/m<sup>2</sup>.**



### **Prodej ubytovacího zařízení 678 m2, Kosmonautů, Chomutov**

Dům s moderně a plně zařízenými apartmány. Kolaudace r. 2014. V přízemí domu je restaurace 90 míst, vinárna, salonek 50 míst, venkovní terasa 40 míst, plně vybavená kuchyně, prodejna s rychlým občerstvením, sklady, vlastní parking.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 571871 (M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 19.4.2017, inzerovaná cena 15,35 mil.Kč, uvedena podlahová plocha 678 m2, pozemek neuveden, zřejmě pouze pod domem. Jednotková cena 22 600,- Kč/m2.



v

Porovnání: obdobně využívaná nemovitost v poněkud lepší lokalitě (v okresním městě, i když mimo centrum), v lepším stavu (novostavba), obdobné velikosti, obdobné vybavení, pozemek zřejmě pouze pod domem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek):  $0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,10 = 0,67$

**Redukovaná jednotková cena 15 100,- Kč/m<sup>2</sup>.**

### **Prodej restaurace 400 m2, Příční, Chomutov**

Prodej objektu restaurace (400 m2), centrum Chomutov Nabízíme Vám prodej částečně podsklepeného řadového objektu přímo v centru města Chomutova. Objekt byl v roce 2009 rekonstruován vnitřní elektro, plyn, voda, kanalizace, WC, obklady, dlažba, kuchyň, nové plynové kotle 2x -přízemí+1.P, nové výlohy, nová okna, dlažby, koberce a další a do konce roku 2012 také provozován jako pizzerie. Veškeré IS jsou k dispozici.



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 1592 (ORIONIS realitní kancelář, Čelakovského 3369/2, 43001 Chomutov), aktualizace 4.4.2017, inzerovaná cena 5,5 mil. Kč, uvedena podlahová plocha 400 m2, pozemek 200 m2. Jednotková cena 13 800,- Kč/m2.

Porovnání: částečně obdobně využívaná nemovitost (pouze restaurace bez ubytování) v poněkud lepší lokalitě (v okresním městě, v centru), v obdobném stavu, menší velikosti, horší vybavení, pozemek pouze pod domem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek):  $0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,10 = 0,88$

**Redukovaná jednotková cena 12 100,- Kč/m<sup>2</sup>.**

### **Vyhodnocení srovnávací hodnoty:**

Rozpětí redukovaných cen: 12 100,- až 15 100,- Kč/m2

Stanovená cena za 1 m2 u oceňované nemovitosti: **12 000,- Kč/m2**

Komentář:

Porovnání je provedeno vzhledem k dostupnosti podkladů pro obdobné nemovitosti s objekty restaurací přímo v Kadani a okresním městě Chomutov a s hotelem v Chomutově mimo centrum města.

Po úpravě na parametry oceňované nemovitosti považuji za přiměřenou jednotkovou cenu částku spíše při spodním okraji redukovaných jednotkových cen ve výši cca 12 tis. Kč/m2. Pro výměru započitatelné podlahové plochy (viz. výnosová metoda) cca 730 m2 srovnávací hodnotu uvažuji ve výši cca **8,76 mil. Kč**.

**Srovnávací hodnota** = **8 760 000,- Kč**

## **d) Zdůvodnění obvyklé ceny**

Pro ocenění cenou obvyklou byly stanoveny hodnoty věcná, výnosová a srovnávací. V regionu jsou prodejní ceny u většiny nemovitostí spíše pod věcnou hodnotou, u obdobných nemovitostí umožňujících pronájem leží obvyklá cena mezi výnosovou a srovnávací hodnotou. Obvyklou cenu nemovitosti uvažuji s obdobnou váhou na výnosovou a srovnávací hodnotu, tedy ve výši cca **6,5 mil. Kč**.

Oceňovaná nemovitost je v současné době nabízena v inzerci (sreality.cz, ID zakázky 4198551644 - R-PROGRES reality, Masarykova třída 53/109, 41501 Teplice – Trnovany) za částku 9,8 mil. Kč. Tuto částku považuji vzhledem k nabídce obdobných služeb v místě za spíše nadhodnocenou.

Na základě uvedených skutečností odhaduji cenu obvyklou ve výši:

**Výsledná obvyklá cena nemovité věci      **6 500 000,- Kč****

slovy: šestmilionůpětsettisíc Kč

V Srbicích 24.4.2017

Ing. Zdeněk Garlík  
Srbice 48  
415 01 Teplice

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

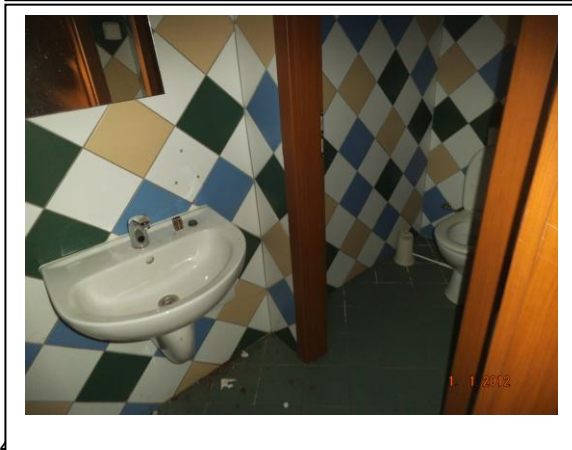
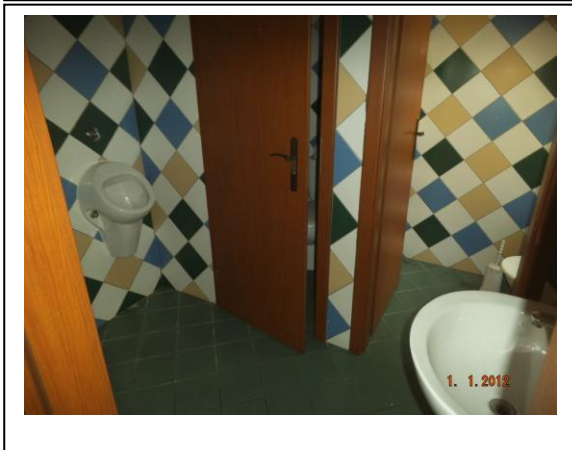
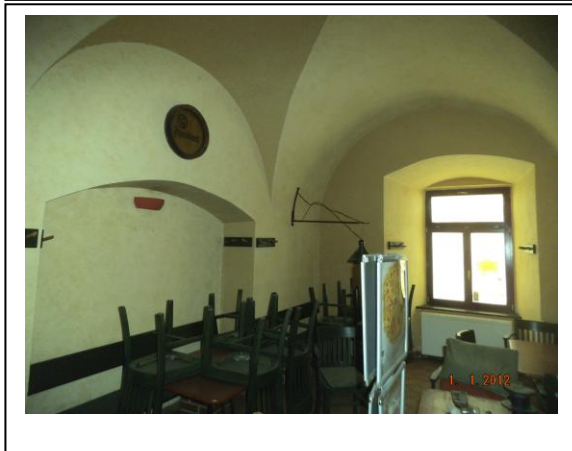
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10463-78/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 079 17.

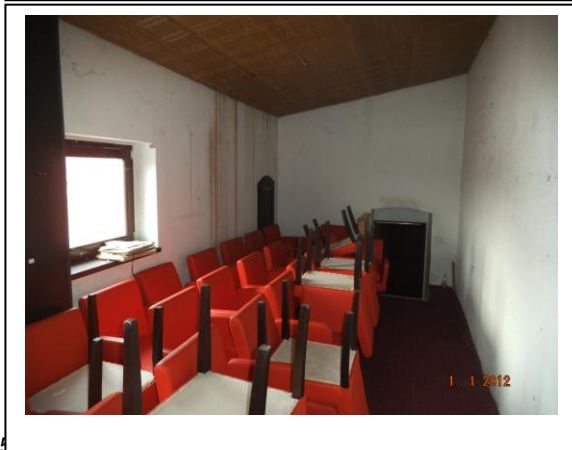
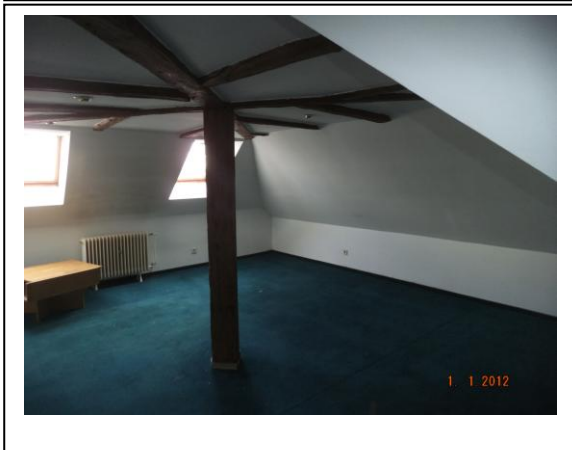
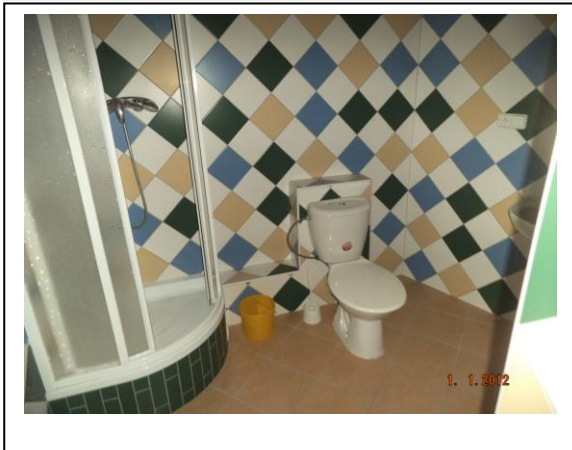
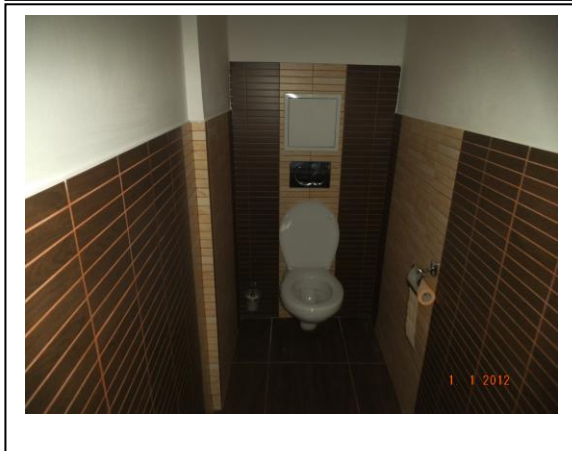
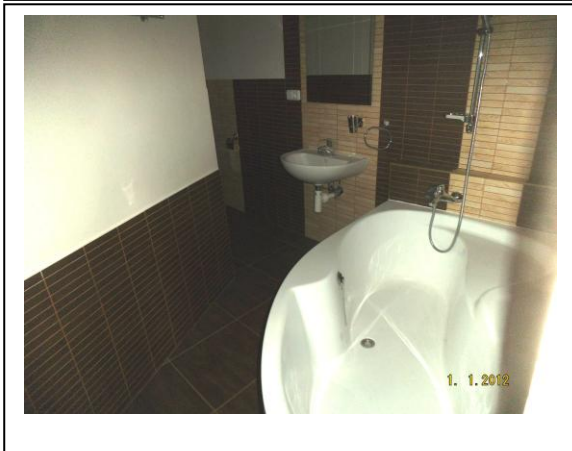
V Srbicích 24.4.2017

Ing. Zdeněk Garlík

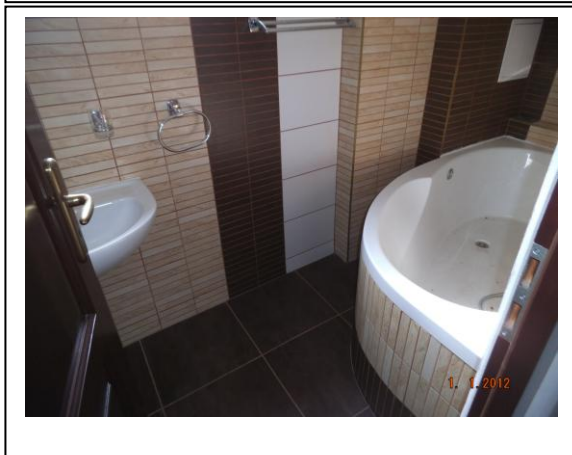
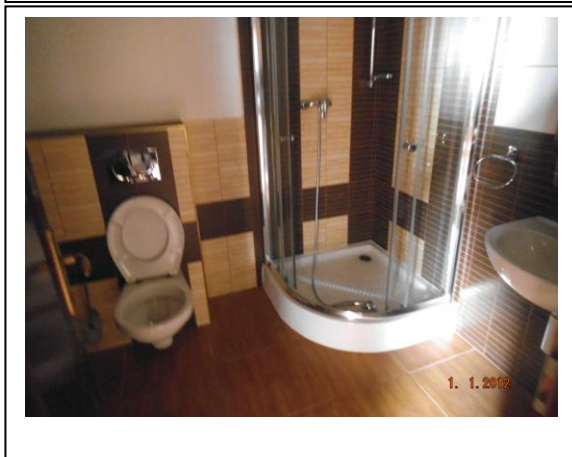
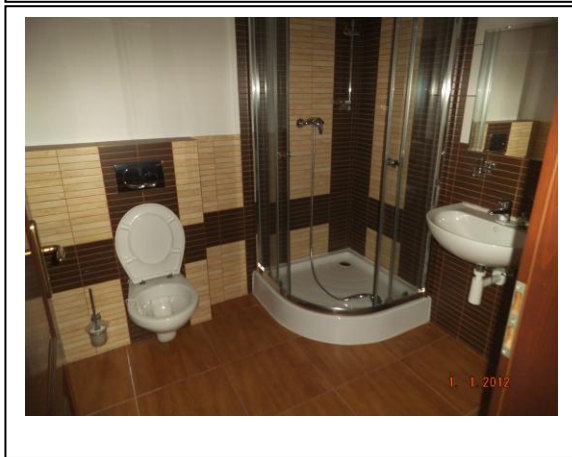
**Fotodokumentace ze dne 13.3.2017 – 1.část** - pohledy na dům z náměstí a zadní, prostory restaurace, mytí nádobí, kuchyň a WC pto muže a ženy v 1.NP



**Fotodokumentace ze dne 13.3.2017 – 2.část – apartmán ve 2.NP (4 foto), sociální zařízení a místnosti v části nad dvorní přístavbou**

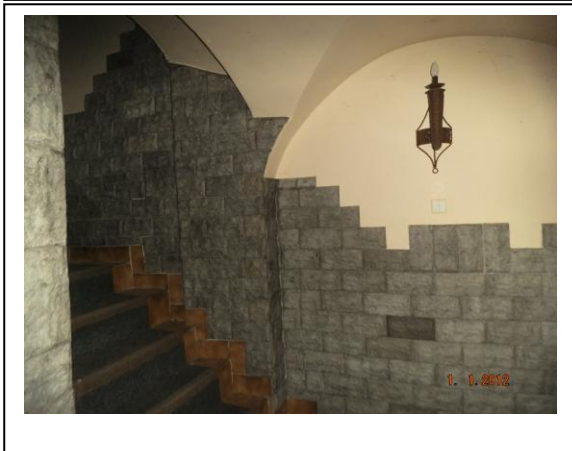


Fotodokumentace ze dne 13.3.2017 – 3.část – pokoje s příslušenstvím v podkroví, apartmán ve 2.NP





**Fotodokumentace ze dne 13.3.2017 – 4.část –** prostory v jednotlivých podzemních podlažích (celkem 3 PP), pohledy na hradby s věží v zahradě u domu, pohled průchodem na zahradu, pohled na zahradu upravenou k posezení



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">423</a>
Obec:	<a href="#">Kadaň [563102]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kadaň [661686]</a>
Číslo LV:	<a href="#">849</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	366
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Kadaň [407925]</a> ; č. p. 78; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">423</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 78</a>
Ulice:	<a href="#">Mírové náměstí</a>
Adresní místa:	<a href="#">Mírové náměstí č. p. 78</a>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hotel U Katovy Uličky s.r.o., Husitská 692/3, 41501 Teplice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">424</a>
Obec:	<a href="#">Kadaň [5631021]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kadaň [661686]</a>
Číslo LV:	<a href="#">849</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	363
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hotel U Katovy Uličky s.r.o., Husitská 692/3, 41501 Teplice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">24077</a>	15
<a href="#">22911</a>	348

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">425</a>
Obec:	<a href="#">Kadaň [563102]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kadaň [661686]</a>
Číslo LV:	<a href="#">849</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	13
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hotel U Katovy Uličky s.r.o., Husitská 692/3, 41501 Teplice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

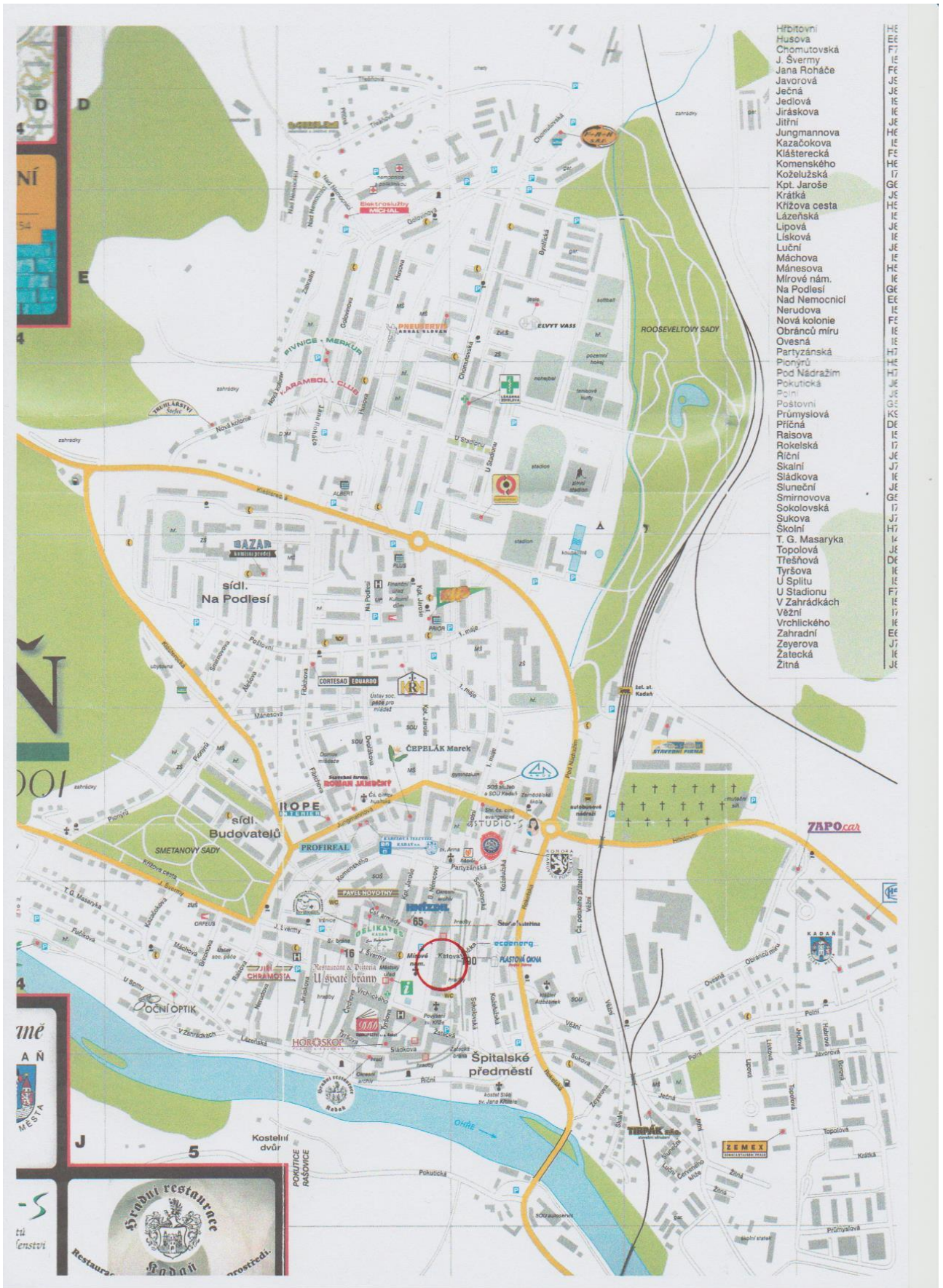
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.04.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0





- Hřbitovní
- Husova
- Chomutovská
- J. Švermy
- Jana Roháče
- Javorová
- Ječná
- Jedlová
- Jiráskova
- Jitřní
- Jungmannova
- Kazačokova
- Klásterská
- Komenského
- Koželužská
- Kpt. Jaroše
- Krátká
- Křižova cesta
- Lázeňská
- Lipová
- Lísková
- Luční
- Máchova
- Mánesova
- Mírové nám.
- Na Podlesí
- Nad Nemocnicí
- Nerudova
- Nová kolonie
- Obránců míru
- Ovesná
- Partyzánská
- Pionýrů
- Pod Nádražím
- Pokutická
- Průmyslová
- Příčná
- Ralsova
- Rokelská
- Riční
- Skalní
- Sládkova
- Sluneční
- Smlimova
- Sokolovská
- Sukova
- Školní
- T. G. Masaryka
- Topolová
- Třešňová
- Tyršova
- U Splítu
- U Stadionu
- V Zahradkách
- Věžní
- Vrchlického
- Zahradní
- Zeyerova
- Zatecká
- Zitná