

## Znalecký posudek číslo 2337-116/07

ODHAD NOMINÁLNÍ HODNOTY ZAJIŠŤOVACÍHO PROSTŘEDKU (NHZP)  
pro Českou spořitelnu, a.s.

**NEMOVITOST:** Objekt občanské výstavby ostatní; prodloužení úvěru  
**Adresa nemovitosti:** kraj: Královéhradecký, obec: Mostek, PSČ 54475

**Katastrální údaje:** 0525 okres Trutnov, 579556 obec Mostek, 699799 k.ú. Mostek, LV č. 596  
Stavby s pozemkem: provozní budova čp. 119 na stp.č. 251/2;  
Pozemky: stp.č. 251/2

**VLASTNÍK:**

1. Klouček, Jiří, čp.162, Mostek, identifikátor 451127/031,  
vl. podíl: 1/1, druh vl.: společné manželů
2. Kloučková, Silvia, čp. 162, Mostek, identifikátor 465324/049,  
vl. podíl: 1 / 1, druh vl.: společné manželů



**ÚČEL OCENĚNÍ:** Přecenění - změna nominální hodnoty zajištění

Účel úvěru:  koupě  výstavba  změna stavby  rekonstrukce  leasing  jiné

**OBJEDNATEL OCENĚNÍ:** firma Klouček+Kloučková spol. s r.o.; Obj.č. 55/07 ze dne 14.11.2007  
**Adresa objednatele:** č.p. 162, 544 75 Mostek

IČ	DIČ	Telefon	Fax	E-mail
47450151	CZ47450151	603397600	437891405	

**ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:** Ing. František Řezníček 111  
**Adresa zhotovitele:** Jiráskovo náměstí 212/11, 541 01 Trutnov

IČ	DIČ	Telefon	Fax	E-mail
63183854		777818377	499818377	freznicek@volny.cz

**Datum místního šetření:** 14. 11. 2007 **Datum zpracování :** 20. 11. 2007

Počet stran: 15 Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo: 2

**STAV POSUZOVANÉ  
NEMOVITOSTI:**

Stavebně technický stav stavby

- stavba dokončena v r. 1925  
 novostavba  
 změna stavby v r. 1950  
 udržovaná  
 rekonstrukce v r. 1993  
 neudržovaná

Počet podlaží celkem:  z toho podzemní:  z toho nadzemní:  Počet bytů:

**Rodinný dům, domek**

Typ	PP RD	Garáž	Zahrada	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha	Podkroví
	m <sup>2</sup>	počet	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
						NE

- Konstrukce:  zděné  betonové  montované  kovové  dřevěné  jiné  
 Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část.obsazen  volný objekt  
 Poloha:  centrum  kraj obce  bytová zóna  průmysl. zóna  nákup. zóna  mimo obec  
 Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon  zpev. příjezd  
 Dostupnost:  MHD  železnice  autobus  dálnice/I. tř.  silnice II./III. tř.  
 Negat vlivy:  dál./I.tř.  železn. tr.  podnik/trafo  letiště  zápl. oblast  jiné

**Požadavky objednatele**

ocenit provozní objekt pekárny s obchodem smíšeného zboží a bytovou jednotkou, včetně pozemků a příslušenství v současném stavu pro účely úvěrového řízení v České spořitelně, a.s.

**Rizika nemovitosti:**

zástavní právo smluvní ČS, a.s. pohledávka ve výši 1 089 000,- Kč

**Vklad investic do nemovitosti** v příštích obdobích: (nutno zohlednit v obecné (tržní) ceně nemovitosti)

Nutné investice	okamžité min.	na dokončení	1-2 roky	5 roků
- rozpočet - odhad investic v Kč			200 000	

**PRODEJNOST NEMOVITOSTI:**

- velmi dobrá  průměrná  obtížná  
 do 6 měsíců  od 6 - 12 měs.  nad 1 rok

**Poznámka : nemovitost není obchodována**

## SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	4 000 000	
Výnosová hodnota	3 952 670	
Věcná hodnota / nákladová	14 010 242	
Cena podle cen. předpisu		
<b>Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP)</b>	<b>4 000 000</b>	
- z toho hodnota pozemku	110 250	

### Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

předmětná hodnocená nemovitost je dobrou zástavou, bez závažných rizik při realizaci, s průměrnou prodejností. V současné době je provozním objektem sestávajícím z provozu prodejny (podzemní podlaží), provozu pekárny (1.N.P. a část 2.N.P.) a bytu 2+k.k. (2.N.P.), v dobrém stavebně technickém stavu, s dobrou údržbou, který bude v dalším období vyžadovat investice do běžné údržby – dokončení opravy fasády.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky elektřiny, zemního plynu, vody a kanalizace do obecní ČOV, lapač olejů (Lapol), zpevněná plocha, expediční rampa a venkovní úpravy. Technologie pekařské výroby není předmětem ocenění.

Věcná břemena na nemovitosti nejsou, pouze zástavní právo České spořitelny, a.s.- viz. LV

**Nemovitost není v současnosti obchodována.**

**Ceny jsou určeny za předpokladu uvolněné nemovitosti !!**

V Trutnově 20. 11. 2007

Ing. František Řezníček



## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek obecné ceny nemovitosti - provozní budova s dvěma provozovny a bytem, včetně pozemků a příslušenství pro účely úvěrového řízení v České spořitelně, a.s.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 11. 2007 za přítomnosti pana Jiřího Kloučka, zmocněného zástupce vlastníků nemovitosti.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Trutnově č.PÚ: 13909/2007-610, ze dne 7.11.2007, výpis z listu vlastnictví č. 596, pozemek č. 251/2 - zastavěná plocha, budova obč.vybavenosti čp. 119 - 441 m<sup>2</sup>,
- snímek mapy katastru nemovitostí předmětných pozemků, list mapy XV-9-19,
- odhad tržní ceny předmětné nemovitosti č. 33/2002, vypracoval znalec Jiří Danielis, Trutnov, dne 14.6.2002,
- dokumentace přestavby Pekárny Mostek, vypracoval Ing. Benda, datum 4/1992, zak.č. 92147,
- databáze prodejů nemovitostí, sestavená podle skutečně realizovaných cen nemovitostí na území okresu Trutnov, společně se spolupracujícími odhadci,
- podklady stavebního úřadu o stáří stavby - 1925, přestavba na kino a restauraci 1950, přestavba na pekárnu a obchod 1993,
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 14.11.2007,
- fotodokumentace pořízená znalcem, viz. přílohy FOTO,
- informace a údaje sdělené účastníky místního šetření,
- dále nebyly na mé požádání předloženy žádné další doklady, které by měly vliv na ocenění.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

byla předložena výše uvedená dokumentace nemovitosti, objekt je v dobrém stavebně technickém stavu, byl postaven v roce 1925 a v letech 1950 a 1993 přestavěn do současného stavu.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

Obec Mostek má evidováno 1 361 obyvatel. Předmětná nemovitost se nachází v centrální obytné části obce. Jedná se o provozní budovu pekárny a obchodu s jedním bytem, v lokalitě, která je vhodná pro klidné daný účel i rodinné bydlení s větší vzdáleností do správního centra - města Trutnov - cca 23 km, Dvůr Králové nad Labem 12 km. Dostupnost - prodejna potravin v objektu, zastávka autobusu 20 m, správní centrum - Trutnov 23 km. Obec Mostek nemá schválený územní plán obce.

Objekt je postavený jako řadový krajní, klasicky zděný se dvěma nadzemními podlažními, bez podkroví, plně podsklepený, na mírně svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obytných domů, v intravilánu obce. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, zemního plynu, kanalizace a vody.

## 6. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Budova čp. 119
- b) Pozemky
  - 1) Pozemek
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

## B. Odhad

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

#### Popisy objektů

##### a) Objekty

##### 1) Budova čp. 119

je postavený jako řadový krajní, klasicky zděný se dvěma nadzemními podlažími, bez podkroví, plně podsklepený, na mírně svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obytných domů, v centrální části intravilánu obce. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, zemního plynu, kanalizace a vody.

Objekt je plně užíván vlastníky nemovitosti a sestává z provozu prodejny (podzemní podlaží), provozu pekárny (1.N.P. a část 2.N.P.) a bytu 2+k.k. (2.N.P.). Objekt je svisle propojen dvěma schodišti a dvěma výtahy - nákladním (nosnost 500 kp) a jídelním.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky elektřiny, zemního plynu, vody a kanalizace do obecní ČOV, lapač olejů (Lapol), zpevněná plocha, expediční rampa a venkovní úpravy. Technologie pekařské výroby není předmětem ocenění.

Podzemní podlaží je přístupné z úrovně nižšího terénu, respektive po schodišti z úrovně prvního nadzemního podlaží a sestává z provozu prodejny smíšeného zboží - (sestává z místnosti prodejny, závětrí, dvou skladů, kanceláře, úklidové komory, šatny s umývárnou a WC zaměstnanců, chodby, nakládací rampy, nákladního výtahu a jídelního výtahu), chodby se schodištěm, kotelny, uhelny. Nosné zdivo o tl. 0,6-1,2 m, izolace proti zemní vlhkosti neúčinná, stropy s rovným podhledem, v prodejně se sníženým podhledem s osvětlením, podlahy z keramické dlažby, respektive betonové mazaniny, vnitřní omítky hladké štukové a vápenné, obklady části povrchů, schodiště s betonovými stupni s keramickým obkladem. Okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné hladké plné. Kuchyň není. Umývárna s obloženou sprchou, umyvadlem, obložená keramickým obkladem. WC splachovací, s umyvadlem, obložené. Rozvod vody studené i teplé - umístěno průtokové měřidlo vody. Ohřev TUV ve výměníku odpadních plynů z pekařských pecí. Je zde umístěn kotel ústředního vytápění na tuhá paliva. Vytápění je ústřední teplovodní, s radiátory ocelovými žebrovými. Elektroinstalace třífázová s pojistkovými automaty. Rozvod plynu není. Ostatní vybavenost - výtahy, mříže, zabezpečovací zařízení, odvětrání malými ventilátory, požární vodovod s hydrantem.

První nadzemní podlaží je přístupné z úrovně terénu a po schodišti z úrovně P.P. a sestává z provozu pekárny - sestávající z výrobního prostoru, prodejny, expedice, mytí přepravek s chodbou, skladu mouky s nákladním výtahem, jídelního výtahu, kanceláře, příručního skladu, dvou WC zaměstnanců a dvou chodeb se schodišti. Nosné zdivo o tl. 0,45-0,6 m, stropy s rovným podhledem,

podlahy z keramické dlažby, respektive podlahových povlaků, vnitřní omítky hladké štukové, obklady výrobních prostorů keramickým obkladem, schodiště s betonovými stupni s keramickým obkladem. Okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné hladké plné, vrata dřevěná dvoukřídlá. Kuchyň není. WC splachovací, s umyvadlem, obložené keramickým obkladem. Rozvod vody studené i teplé. Ohřev TUV ve výměníku odpadních plynů z pekařských pecí. Vytápění je ústřední teplovodní, s kotlem na tuhá paliva v P.P., s radiátory ocelovými žebrovými. Elektroinstalace třífázová s pojistkovými automaty. Rozvod plynu je k pekařským pecím. Ostatní vybavenost - výtahy, zabezpečovací zařízení, odvětrání malými ventilátory, požární vodovod s hydrantem.

Druhé nadzemní podlaží je přístupné po dvou schodištích z úrovně 1.N.P. a sestává z provozu pekárny (sestávající z výrobní dílny cukrárny s jídelním a nákladním výtahem, denního skladu cukrárny, prostoru dílny z 1.N.P. zasahujícího obě podlaží, denní místnosti personálu, dvou šaten a umývár s WC pro muže a ženy, úklidové komory a chodby se schodištěm), bytu 2+k.k. (sestávajícího ze dvou obytných místností, kuchyňského koutu, koupelny, WC a předsíně) a chodby se schodištěm. Nosné zdivo o tl. 0,45-0,6 m, stropy s rovným podhledem, podlahy z keramické dlažby, respektive podlahových povlaků, vnitřní omítky hladké štukové, obklady části povrchů ve výrobních prostorech keramickým obkladem, schodiště s stupni. Okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené. Kuchyň s elektrickým sporákem se sklokeramickou deskou, digestoří, myčkou nádobí, obložená keramickým obkladem. Koupelna bytu s obloženou vanou, umyvadlem, obložená keramickým obkladem. WC bytu splachovací, bez umývatka, obložené. Umývárny provozu s obloženou sprchou, umyvadlem, obložené keramickým obkladem. WC splachovací, s umyvadly, obložené. Rozvod vody studené i teplé. Ohřev TUV v elektrickém bojleru, respektive ve výměníku odpadních plynů z pekařských pecí. Vytápění je ústřední teplovodní, s radiátory ocelovými žebrovými. Elektroinstalace třífázová s pojistkovými automaty. Rozvod plynu není. Ostatní vybavenost - rozvody antén TV, radia, vestavěné skříně, odvětrání malými ventilátory.

Objekt má sedlový krov, krytý betonovými taškami Bramac na latě, s úplnými klempířskými konstrukcemi, včetně parapetů. Bleskosvod na objektu je. Fasáda dvouvrstvá štuková hladká, s obkladem soklu kamenným zdivem.

Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, údržba dobrá. Na prvcích dlouhodobé životnosti se neprojevují žádné znaky statického narušení - zvlhlé zdivo v suterénu v důsledku špatné či neexistence izolace proti zemní vlhkosti, narušené povrchy, z jedné poloviny je na objektu narušena fasáda.

Původní objekt hospody se sálem byl postaven, dle svědectví účastníků místního šetření a dle mého odhadu, v roce 1925 - stáří stavby 82 let. Použité konstrukce a materiály tomuto údaji odpovídají. V roce 1950 byl objekt přestavěn na kino s restaurací. V roce 1993 byl objekt přestavěn do dnešní podoby, byl celkově opraven a zrekonstruován. Vzhledem ke stavu objektu použiji analytickou metodu výpočtu opotřebení.

Objekt není pronajímán, je užíván vlastníky nemovitosti.

## **b) Pozemky**

### **1) Pozemek**

je na mírně svažitém terénu, volně přístupný ze zpevněné komunikace, v zástavbě obytných objektů v centrální části intravilánu obce. Je možné napojení na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, zemního plynu, kanalizace a vody.

Obec Mostek má evidováno 1 361 obyvatel.

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 76/2007 Sb.

##### a.1.1) Budova čp. 119 – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** F. služby a administrativa

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.3

budovy pro službu a administrativu

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,946

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
P.P.	2,90 m	16,35×22,9	=	374,42 m <sup>2</sup>
1.N.P.	3,50 m	16,35×22,9	=	374,42 m <sup>2</sup>
2.N.P.	3,00 m	16,35×22,9	=	374,42 m <sup>2</sup>
Součet:	9,40 m			1 123,26 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,13 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 374,42 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

P.P.	2,90 × 16,35×22,9	=	1 085,80 m <sup>3</sup>
1.N.P.	3,50 × 16,35×22,9	=	1 310,45 m <sup>3</sup>
2.N.P.	3,00 × 16,35×22,9	=	1 123,25 m <sup>3</sup>
Krov	7,60 × 16,35×22,9	=	2 845,55 m <sup>3</sup>

**Obestavěný prostor – celkem:** = 6 365,05 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce	17,40 %	Standardní	30 %
		Nadstandardní	70 %
3. Stropy	9,30 %	Standardní	
4. Krov, střecha	7,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní	
10. Schody	2,90 %	Standardní	
11. Dveře	3,10 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	

13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní 35 % Nevyskytuje se 65 %
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Standardní
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27. Kuchyně v bytě	0,73 %	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
2. Svislé konstrukce	0,54 × 17,40 % × 70 %	+ 0,0658
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 3,30 % × 50 %	- 0,0089
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,20 % × 65 %	- 0,0013
27. Kuchyně v bytě	0,54 × 0,73 %	+ 0,0039
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 1,0152</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 807,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9376
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9709
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	1,0152
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	1,9460
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>4 029,15 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 6 365,05 m <sup>3</sup> × 4 029,15 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>25 645 741,21 Kč</b>

#### Určení opotřebení analytickou metodou:

##### Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní		
100 / (100 + 50) × 100 = 66,667 %		
66,667 % × 8,20 % × 0,46 / 1,0152	+	2,477 %
2. Svislé konstrukce – standardní 30 %		
65 / (65 + 35) × 100 = 65,000 %		
65,000 % × 17,40 % × 30 % / 1,0152	+	3,342 %
2. Svislé konstrukce – nadstandardní 70 %		
82 / (82 + 38) × 100 = 68,333 %		
68,333 % × 17,40 % × 70 % × 1,54 / 1,0152	+	12,625 %



3. Stropy – standardní		
60 / (60 + 40) × 100 = 60,000 %		
60,000 % × 9,30 % / 1,0152	+	5,496 %
4. Krov, střecha – standardní		
25 / (25 + 45) × 100 = 35,714 %		
35,714 % × 7,30 % / 1,0152	+	2,568 %
5. Krytiny střech – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 2,10 % / 1,0152	+	0,579 %
6. Klempířské konstrukce – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 0,60 % / 1,0152	+	0,165 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní		
40 / (40 + 40) × 100 = 50,000 %		
50,000 % × 6,90 % / 1,0152	+	3,398 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 50 %		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 3,30 % × 50 % / 1,0152	+	0,455 %
8. Úprava vnějších povrchů – podstandardní 50 %		
50 / (50 + 0) × 100 = 100,000 %		
100,000 % × 3,30 % × 50 % × 0,46 / 1,0152	+	0,748 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní		
14 / (14 + 26) × 100 = 35,000 %		
35,000 % × 1,80 % / 1,0152	+	0,621 %
10. Schody – standardní		
40 / (40 + 60) × 100 = 40,000 %		
40,000 % × 2,90 % / 1,0152	+	1,143 %
11. Dveře – standardní		
20 / (20 + 40) × 100 = 33,333 %		
33,333 % × 3,10 % / 1,0152	+	1,018 %
13. Okna – standardní		
20 / (20 + 40) × 100 = 33,333 %		
33,333 % × 5,20 % / 1,0152	+	1,707 %
14. Povrchy podlah – standardní		
20 / (20 + 40) × 100 = 33,333 %		
33,333 % × 3,20 % / 1,0152	+	1,051 %
15. Vytápění – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 4,20 % / 1,0152	+	1,158 %
16. Elektroinstalace – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 5,70 % / 1,0152	+	1,572 %
17. Bleskosvod – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 0,30 % / 1,0152	+	0,083 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 3,20 % / 1,0152	+	0,883 %

19. Vnitřní kanalizace – standardní		
14 / (14 + 46) × 100 = 23,333 %		
23,333 % × 3,10 % / 1,0152	+	0,712 %
20. Vnitřní plynovod – standardní 35 %		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 0,20 % × 35 % / 1,0152	+	0,019 %
21. Ohřev vody – standardní		
14 / (14 + 26) × 100 = 35,000 %		
35,000 % × 1,70 % / 1,0152	+	0,586 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 3,00 % / 1,0152	+	0,827 %
24. Výtahy – standardní		
14 / (14 + 26) × 100 = 35,000 %		
35,000 % × 1,40 % / 1,0152	+	0,483 %
25. Ostatní – standardní		
14 / (14 + 26) × 100 = 35,000 %		
35,000 % × 5,90 % / 1,0152	+	2,034 %
27. Kuchyně v bytě – absolutní nadstandard		
14 / (14 + 36) × 100 = 28,000 %		
28,000 % × 0,73 % / 1,0152	+	0,201 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	45,800 %
Odpočet opotřebení: 25 645 741,21 Kč × 45,800 %	–	11 745 749,47 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>13 899 991,74 Kč</b>

**Budova čp. 119 – zjištěná cena: 13 899 991,74 Kč**

## b) Pozemky

### b.1) Porovnávací hodnota

#### b.1.1) Pozemek

##### Popis porovnávacího pozemku:

celkový rozsah pozemku je 441 m<sup>2</sup>. Jako funkční celek se stavbou provozní budovy uvažují stavební pozemek v rozsahu 441 m<sup>2</sup>. Dle databáze znalce uvažují stavební pozemek za obvyklou cenu ve výši 250,- Kč/m<sup>2</sup>.

##### Porovnávací pozemek:

stavební

Realizovaná cena:	132 300,-	Kč
Výměra:	441,00	m <sup>2</sup>
Jednotková cena:	300,-	Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	1,000	
Upravená jednotková cena:	300,-	Kč/m <sup>2</sup>
Váha:	1,00	

<b>Stanovená jednotková cena (SJC):</b>	250,-	Kč/m <sup>2</sup>
---	-------	-------------------

**Oceňovaný pozemek:**

Název: stavební  
Parcelní číslo: 251/2  
Výměra (V): 441,00 m<sup>2</sup>

**Cena pozemku (V × SJC):** 441,00 m<sup>2</sup> × 250,- Kč/m<sup>2</sup> = 110 250,- Kč

**Pozemek – zjištěná cena:** 110 250,- Kč

**c) Ocenění výnosovou metodou**

Předmětná nemovitost je klasicky zděným provozním objektem sestávajícím z provozu prodejny (podzemní podlaží), provozu pekárny (1.N.P. a část 2.N.P.) a bytu 2+k.k. (2.N.P.), postaveným se dvěma nadzemními podlažními, plně podsklepený, bez podkroví, v průměrném standardu vybavení a v dobrém stavebně technickém stavu. Objekt je svisle propojen dvěma schodišti a dvěma výtahy - nákladním (nosnost 500 kp) a jídelním. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, zemního plynu, kanalizace a vody.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky elektřiny, zemního plynu, vody a kanalizace do obecní ČOV, lapač olejů (Lapol), zpevněná plocha, expediční rampa a venkovní úpravy. Technologie pekařské výroby není předmětem ocenění.

Poloha nemovitosti v centrální části obce je výhodná pro dané využití i bydlení. Nevýhodou je velká vzdálenost do správního centra obce (23 km). K nemovitosti náleží podstandardní rozsah pozemků.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 10.00 %.

**Plochy využitelné k pronájmu:**

Zdrojem výnosu z možného pronájmu jsou :

P.P. prodejna se skladovým a soc. zázemím -	172 m <sup>2</sup>
1.N.P.- výrobní prostory pekárny se skladovým a soc. zázemím	240 m <sup>2</sup>
2.N.P. - výrobní prostory pekárny se skladovým a soc. zázemím	122 m <sup>2</sup>
2.N.P.- byt 2+k.k. -	75 m <sup>2</sup>

Provozní objekt pekárny s prodejnou a bytem není v současné době pronajímán - je provozován a užíván vlastníky nemovitosti.

Pro stanovení výše nájemného použijí vlastní databázi skutečně realizovaného nájemného obdobných prostor v této lokalitě okresu Trutnov, sestavené podle skutečně realizovaných nájemních smluv společně se spolupracujícími odhadci a znalci.

Na základě průzkumu a zjištění, je po zvážení všech výše uvedených okolností uvažováno ve výpočtu výnosové hodnoty s nájemným ve výši dle databáze znalce:

prodejna se skladovým a soc. zázemím - 172 m <sup>2</sup>	700,- Kč/m2/rok
výrobní prostory pekárny se skladovým a soc. zázemím - 362 m <sup>2</sup>	1 000,- Kč/m2/rok
byt 2+k.k. - 75 m <sup>2</sup>	800,- Kč/m2/rok

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>			
Obytné plochy:		m <sup>2</sup>	75,00
Provozní plochy:		m <sup>2</sup>	534,00
<b>Výměry celkem:</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>609,00</b>
<b>b) Výnosy z pronajímaných ploch:</b>			
Obytné plochy			
byt 2+k.k.	800,00 Kč ×	75,00 m <sup>2</sup>	Kč/rok 60 000,-
Provozní plochy			
prodejna	700,00 Kč ×	172,00 m <sup>2</sup>	Kč/rok 120 400,-
pekárna	1 000,00 Kč ×	362,00 m <sup>2</sup>	Kč/rok 362 000,-
Provozní plochy celkem			Kč/rok 482 400,-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>VC</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>542 400,-</b>
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	98,00
<b>Výnosy po korekci</b>	<b>VC<sub>k</sub> = VC × PP / 100</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>531 552,-</b>
<b>c) Roční náklady na dosažení příjmů:</b>			
Reprodukční cena	RC	Kč	25 645 741,21
Náklady na provoz	RC × 0,21 %	Kč/rok	53 856,06
Náklady na údržbu	RC × 0,22 %	Kč/rok	56 420,63
Pojištění		Kč/rok	10 775,-
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 233,-
Ostatní náklady		Kč/rok	12 000,-
<b>Roční náklady celkem</b>	<b>N<sub>R</sub></b>	<b>Kč/rok</b>	<b>136 284,69</b>
<b>Čisté výnosy</b>	<b>V = VC<sub>k</sub> - N<sub>R</sub></b>	<b>Kč/rok</b>	<b>395 267,31</b>
<b>d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	i		0,1000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>V / i</b>	<b>Kč</b>	<b>3 952 670,-</b>

#### d) Ocenění porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 2 roky. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

*Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.*

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Provozní budova s bytem**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**.

Předmětná nemovitost je klasicky zděným provozním objektem sestávajícím z provozu prodejny (podzemní podlaží), provozu pekárny (1.N.P. a část 2.N.P.) a bytu 2+k.k. (2.N.P.), postaveným se dvěma nadzemními podlažími, plně podsklepený, bez podkroví, v průměrném standardu vybavení a v dobrém stavebně technickém stavu. Objekt je svisle propojen dvěma schodišti a dvěma výtahy - nákladním (nosnost 500 kp) a jídelním. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, telefonu, zemního plynu, kanalizace a vody.

Příslušenství nemovitosti tvoří přípojky elektřiny, zemního plynu, vody a kanalizace do obecní ČOV, lapač olejů (Lapol), zpevněná plocha, expediční rampa a venkovní úpravy. Technologie pekařské výroby není předmětem ocenění.

Poloha nemovitosti v centrální části obce je výhodná pro dané využití i bydlení. Nevýhodou je velká vzdálenost do správního centra obce (23 km). K nemovitosti náleží podstandardní rozsah pozemků.

Jako podklady pro srovnání byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců. Podle těchto podkladů nebyly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, žádné obdobné nemovitosti.

Další možnost porovnání je podle obvyklé ceny provozních ploch objektu srovnatelných nemovitostí. Dle databáze znalce je v dané lokalitě cena 1 m<sup>2</sup> provozní plochy obchodu se skladovým a sociálním zázemím v daném místě a stavebně technickém stavu ve výši cca 10 000,- Kč/m<sup>2</sup>, cena provozních prostor v tomto rozsahu ve výši cca 10 000,- Kč/m<sup>2</sup>, cena bytových ploch ve výši cca 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>

Provozní plochy nemovitosti (dle výnosové hodnoty) :

**Provozní prostory -**

P.P. - prodejna se sklad a soc. zázemím - 172 m <sup>2</sup>	- 7 000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 204 000,- Kč
1.N.P.- provozní prostory se sociálním zázemím - 240 m <sup>2</sup>	- 9 000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	2 160 000,- Kč
2.N.P.- provozní prostory se sociálním zázemím - 122 m <sup>2</sup>	- 8 000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	976 000,- Kč
2.N.P.- byt 2+ k.k. - 75 m <sup>2</sup>	10 000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	750 000,- Kč

**Porovnávací hodnota = 5 090 000,- Kč**

Vzhledem ke skutečnosti, že nemovitost je umístěna v malé obci v nevýhodné komerčně špatně využitelné poloze, upravuji srovnávací hodnotu koeficientem 0,8

**Porovnávací hodnota celkem = 5 090 000,- Kč x 0,8 4 072 000,- Kč**

**Objekt byl hodnocen výnosovou metodou – výnosová hodnota = 3 952 670,- Kč.**

Jelikož výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti, je možné uvažovat obvyklou cenu nemovitosti přibližně v úrovni výnosové hodnoty v korelaci s vypočtenou srovnávací hodnotou.

Podle vlastní databáze realizovaných cen nebyly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány obdobné nemovitosti ale při porovnání parametrů vypočtených cen, především výnosové hodnoty, lze určit **srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti :**

**Porovnávací hodnota: = 4 000 000,- Kč**

## C. Rekapitulace

předmětná hodnocená nemovitost je dobrou zástavou, bez závažných rizik při realizaci, s průměrnou prodejností. V současné době je provozním objektem sestávajícím z provozu prodejny (podzemní podlaží), provozu pekárny (1.N.P. a část 2.N.P.) a bytu 2+k.k. (2.N.P.), v dobrém stavebně technickém stavu, s dobrou údržbou, který bude v dalším období vyžadovat investice do běžné údržby – dokončení opravy fasády.

Prislušenství nemovitosti tvoří přípojky elektřiny, zemního plynu, vody a kanalizace do obecní ČOV, lapač olejů (Lapol), zpevňená plocha, expediční rampa a venkovní úpravy. Technologie pekařské výroby není předmětem ocenění.

Věcná břemena na nemovitosti nejsou, pouze zástavní právo České spořitelny, a.s.- viz. LV  
Nemovitost není v současnosti obchodována.

**Ceny jsou určeny za předpokladu uvolnění nemovitosti !!**

Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	13 899 990,- Kč
Cena pozemků určená porovnávací metodou	110 250,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	14 010 240,- Kč
Výnosová hodnota	3 952 670,- Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	8 981 460,- Kč
vážený průměr dle Naegeliho	5 628 930,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 000 000,- Kč

V Trutnově 20

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce 4 000 000,- Kč**

Cena slovy: čtyřimiliony Kč

V Trutnově 20. 11. 2007

Ing. František Řezníček  
Jiráskovo náměstí 212/11  
541 01 Trutnov



**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12.2.1993, č.j.Spr.1777/92, pro základní obor **ekonomika**, pro odvětví **ceny a odhady nemovitostí**, a pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a průmyslové, se specializací vady a poruchy staveb.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2337-116/07 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2337-116/07 podle připojené likvidace.



Ing. ŘEZNÍČEK František  
Jiráskovo nám 212 / 11  
541 01 TRUTNOV

Odhadce nemovitostí certifikovaný dne 15.9.1997, recertifikovaný dne 31.10.2005, Bankovním institutem, vysoká škola, Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON, ev.č. 48/05 s platností do 31.12.2010

V Trutnově 20. 11. 2007

Ing. František Řezníček  
Jiráskovo náměstí 212/11  
541 01 Trutnov



## E. Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 – Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3 – Barevná fotodokumentace
- Příloha č. 4 – Poloha nemovitosti na mapě

**Príloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

NV - 4 - 141

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2007 09:47:26

30525 Trutnov

Obec: 579556 Mostek

309799 Mostek

List vlastnictví: 596

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Klouček Jiří a Kloučková Silvia, Mostek 162, 544 75 Mostek	451127/031 465324/049	
SJM = společné jmění manželů		

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 251/2		441	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 667		225	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
796/9		119	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
1411		575	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

**Budovy**

Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Mostek, č.p. 119		obč.vyb	rozsáhlé chráněné území	St. 251/2
Mostek, č.p. 162		rod.dům	rozsáhlé chráněné území	St. 667
bez čp/če		garáž	rozsáhlé chráněné území	St. 616, LV:584

**B1 Jiná práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

**• Věcné břemeno (podle listiny)**

Služebnost přístupu k budově kina v šíři 1 m přes st.p. 251/1 pro st.p. 251/2. Služebnost čisticí šachty na st.p. 251/1 ve prospěch st.p. 251/2 a služebnost chůze na půdu nad kinem přes dům čp. 38 se st.p. 251/1 ve prospěch vlastníka st.p. 251/2

Parcela: St. 251/2 Budova: Mostek, č.p. 38 Z-10400170/1973-610  
Budova: Mostek, č.p. 119 Z-10400170/1973-610

Listina Usnesení soudu číslo deníku 140/1951

POLVZ:170/1973 Z-10400170/1973-610

**• Věcné břemeno (podle listiny)**

Služebnost přístupu k budově kina v šíři 1 m přes st.p. 251/1 pro st.p. 251/2. Služebnost čisticí šachty na st.p. 251/1 ve prospěch st.p. 251/2 a služebnost chůze na půdu nad kinem přes dům čp. 38 se st.p. 251/1 ve prospěch vlastníka st.p. 251/2

Parcela: St. 251/2 Parcela: St. 251/1 Z-10400170/1973-610  
Budova: Mostek, č.p. 119 Z-10400170/1973-610

Listina Usnesení soudu číslo deníku 140/1951

POLVZ:170/1973 Z-10400170/1973-610

**C Omezení vlastnického práva**



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2007 09:47:26

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579556 Mostek

Kat.území: 699799 Mostek

List vlastnictví: 596

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
● Věcné břemeno chůze			
ze dne 26.2.1997, vklad ze dne 14.3.1997			
Parcela: St. 616	Parcela: 796/9		Z-10400038/1997-610
Listina Smlouva o věcném břemení V3 838/1997			
	POLVZ:38/1997		Z-10400038/1997-610
● Věcné břemeno chůze			
ze dne 26.2.1997, vklad ze dne 14.3.1997			
Parcela: 796/17	Parcela: 796/9		Z-10400038/1997-610
Listina Smlouva o věcném břemení V3 838/1997			
	POLVZ:38/1997		Z-10400038/1997-610
● Zástavní právo smluvní			
pohledávka ve výši 1.089.000,00 Kč			
budoucí pohledávky vzniklé v období od uzavření smlouvy do 20.12.2016			
do celkové výše 1.089.000,00 Kč			
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Budova: Mostek, č.p. 119			V-4905/2007-610
1929/62, Praha 4, Krč, 140 00 Praha Parcela: St. 251/2			V-4905/2007-610
4, RČ/IČO: 45244782			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.08.2007. Právní účinky vkladu práva ka dni 24.08.2007.			
			V-4905/2007-610

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k	
● Změna číslování parcel			
původně st.p.249 kú Borovnička			
	Parcela: St. 667		Z-8332/2002-610
Listina Rozhodnutí správního orgánu Katastrální úřad v Trutnově č.j. OR-216/2002 -610/5 se dne 22.01.2003.			
			Z-8332/2002-610
● Změna číslování parcel			
původně p.p.672/13 kú Borovnička			
	Parcela: 1411		Z-8332/2002-610
Listina Rozhodnutí správního orgánu Katastrální úřad v Trutnově č.j. OR-216/2002 -610/5 se dne 22.01.2003.			
			Z-8332/2002-610

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina			
● Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 169/1978 ze dne 16.8.1978			
	POLVZ:2008/1978		Z-1602008/1978-610
Pro: Klouček Jiří a Kloučková Silvia, Mostek 162, 544 75 Mostek			RČ/IČO: 451127/031
			465324/049
● Smlouva o převodu nemovitosti RI 360/1991 Kupní smlouva ze dne 19.2.1992			
	POLVZ:16/1992		Z-10400016/1992-610
Pro: Klouček Jiří a Kloučková Silvia, Mostek 162, 544 75 Mostek			RČ/IČO: 451127/031
			465324/049

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2007 09:47:26

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579556 Mostek

Kat.území: 699799 Mostek

List vlastnictví: 396

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

● Kolaudační rozhodnutí 1506/1982 se dne 04.11.1982.

POLVZ:58/1992

Z-1600058/1992-610

Pro: Klouček Jiří a Kloučková Silvia, Mostek 162, 544 75 Mostek

RČ/IČO: 451127/031  
465324/049

● Kupní smlouva V11 838/1997 se dne 26.2.1997, vklad se dne 14.3.1997

POLVZ:38/1997

Z-10400038/1997-610

Pro: Klouček Jiří a Kloučková Silvia, Mostek 162, 544 75 Mostek

RČ/IČO: 451127/031  
465324/049

● Kupní smlouva V11 2187/1998 se dne 1.6.1998, vklad se dne 15.6.1998

POLVZ:77/1998

Z-10400077/1998-610

Pro: Klouček Jiří a Kloučková Silvia, Mostek 162, 544 75 Mostek

RČ/IČO: 451127/031  
465324/049

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
796/9	77101	119

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

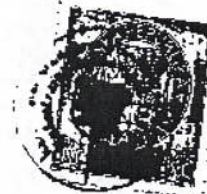
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj,  
Katastrální pracoviště Trutnov

Vyhotoveno: 07.11.2007 09:47:26

Vyhotovil: Gondeková Soňa

Řízení PÚ: 13909/2007-670

Podpis, razítko:



**Příloha č. 2 – Kopie katastrální mapy**



KÚ pro Královéhradecký kraj KP Trutnov	Okres Trutnov	Obec <b>MOSTEK</b>	Datum: 07. 11. 2007
Katastrální území <b>MOSTEK</b>	Mapový list č. <b>13 XV-9-19</b>	Měřítko <b>1:2480</b>	Podpis: <i>[Signature]</i>
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Číslo: <b>13-129006/2004-620</b>
			Razítko 
Vymotovil: <i>[Signature]</i>		Dne: <b>07. 11. 2007</b>	

### Příloha č. 3 – Barevná fotodokumentace



Pohledy do dílny pekárny -



Pohled na schodiště -



Pohled do kuchyně bytu -

## Příloha č. 4 – Poloha nemovitosti na mapě



