

Znalecký posudek číslo **3117 - 7/06**

O ceně nemovitosti: **Budova občanské vybavenosti bez č.p.**
Petrovice u Karviné

katastrální území: Prstná
okres: Karviná

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41 , O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

K L O S K O V Á Jarmila r.č. 405725/414
Prstná 36, Petrovice u Karviné

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 9.1.2006**

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí, je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 792 pro katastrální území Prstná obce Petrovice u Karviné, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví paní Jarmily Kloskové, bytem Prstná 36 Petrovice u Karviné.

Konkrétně se jedná o budovu občanské vybavenosti bez čp., postavenou na neoploceném pozemku parcelní číslo 412/4 v katastrálním území Prstná. Jde o stavbu restaurace, která má jedno nadzemní podlaží a zastřešení provedené sedlovou střechou. Stavba je provedena smontováním několika UNIMOBuněk, má tedy ocelovou nosnou konstrukci. Uvnitř objektu jsou situovány restaurační prostory s výčepem, sociální zařízení, kuchyňka a sklad. Část vrchní stavby je podsklepena a nachází se zde prostor na uskladnění pивních sudů.

Dle projektové stavební dokumentace, byla stavba postavena a zkolaudována v roce 1992. Její současný technický stav je odpovídající stáří.

Oceňovaný objekt občanské vybavenosti je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 412/4 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 412/2 - orná půda a parcelou číslo 407/2 - ostatní plocha neplodná půda, což je pozemek, který oceňovaný objekt obklopuje. Oceněna bude také parcela p.č.373/2 - ostatní plocha neplodná půda, které navazují na přilehlý pozemek.

Na listu vlastnictví číslo 792, kde je výše uvedená nemovitost p. Kloskové vedena, jsou v oddílu "C" zaznamenána dvě věcná břemena, a to věcné břemeno cesty pro LV č.800 a věcné břemeno cesty pro LV č.253. Pátráním a zjišťováním informací u pracovníků místěpříslušného katastrálního úřadu v Karviné, jsem zjistil, že obě výše uvedená věcná břemena jsou údajně chybně zaznamenána a žádnou z uvedených parcel na LV č.792 nezatěžují a neomezuji v užívání. S ohledem na tuto skutečnost, nebudu při ocenění tato dvě věcná břemena brát v úvahu. K nemovitosti se váže pouze věcné břemeno práva užívání celého objektu za účelem provozování hostinské činnosti pro p.Boženu Trčkovou a p. Jolanu Bobrzykowou (viz příloha posudku).

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1043/05 ze dne 19.10.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 792, který je ve vlastnictví povinné.

Sestavení posudku:

1) Budovy a haly (§ 3)

- a) Budova restaurace (bez č.p.) na p.č.412/4

2) Venkovní úpravy (§ 10)

- a) Vodovodní přípojka
- b) Septik
- c) Kanalizace
- d) Kanalizační šachta
- e) Vstupní předložené schody
- f) Betonové zpevněné plochy
- g) Dlaždicová zpevněná plocha

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

- a) Zastavěná plocha p.č.412/4
- b) Přilehlý pozemek p.č.412/2 a 407/2
- c) Pozemek p.č.373/2

B) Ocenění nemovitosti:

1) Budovy a haly (§ 3)

a) Budova restaurace bez č.p.

Jedná se o budovu občanské vybavenosti bez č.p., konkrétně o budovu restaurace, která je montované konstrukce z typových UNIMObuněk.

Stavba je přízemní s částečným podsklepením, zastřešená nepravidelnou sedlovou střechou. 1.NP je provedeno sestavením několika typových UNIMObuněk v jeden celek, posazený na betonové desce, přičemž hlavní část je zařízena jako restaurační prostory pivnice s výčepem, chodbou, malou kuchyňkou a skladem. Sociální zařízení je přístupno samostatnými dveřmi zvenčí.

Dle stavební projektové dokumentace, byl oceňovaný objekt postaven a zkolaudován v roce 1992. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří, stav vnitřních prostor je horší, některé prvky krátkodobé životnosti jsou opotřebovány, některé již musely být vyměněny.

Životnost stavby stanovují při současném stáří 14 let na celkových 60 let.

Po celou dobu trvání stavby nebyla budova údajně nikterak zásadně přestavována či rekonstruována, prováděna byla pouze běžná pravidelná údržba a drobné provozní opravy. V původní podobě je stavba užívána dodnes.

Podrobný popis vybavenosti stavby, získaný ze stavební projektové dokumentace, je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	H
Účel užití:	obchod (spol. strav.)
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.14.2..1
Konstrukce:	kovové
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 669,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ :	1,0320

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.PP:	8,00 m ²
Zast. plocha podlaží: 1,60x5,00 =	8,00 m ²

1.NP:	96,40 m ²
Zast. plocha podlaží: 8,00x6,80+2,80x15,00 =	96,40 m ²

Průměrná zastavěná plocha podlaží:	52,20 m ²
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K ₂ :	
K ₂ = 0,92 + 6,60 : 52,20 =	1,0464

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací	
1.PP	2,10	0,00	
1.NP	2,70	0,00	
Průměrná výška podlaží:			2,65 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K ₃ :			
K ₃ = 0,30 + 2,10 : 2,65 =			1,0913

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	6,1000	0,000	0,0000
- betonová deska pod kovovou nosnou konstrukcí				
2 Svislé konstrukce	standard	15,3000	0,000	0,0000
- nosná konstrukce provedena sestavením několika UNIMObuněk - konstrukce kovová				
3 Stropy	standard	8,1000	0,000	0,0000
- montované typové s rovným podhledem				

4 Krov, střecha	standard	6,2000	0,000	0,0000
- dřevěný montovaný krov nepravidelného sedlového tvaru				
5 Krytiny střech	standard	2,9000	0,000	0,0000
- kanadský šindel				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,6000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	7,3000	0,000	0,0000
- dřevěné obklady, hobra, nátěry				
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,3000	0,000	0,0000
- dřevěný obklad, nátěr				
9 Vnitřní obklady keramické	chybí	3,2000	-1,852	-0,0593
10 Schody	standard	2,7000	0,000	0,0000
- betonové stupně do suterénu				
11 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- dřevěné typové plné a náplňové				
12 Vrata	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
13 Okna	standard	5,8000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená				
14 Povrchy podlah	standard	3,3000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a krytinou				
15 Vytápění	podstandard	4,8000	-1,000	-0,0480
- lokální, elektrické přímotopy				
16 Elektroinstalace	standard	5,9000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Bleskosvod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
18 Vnitřní vodovod	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- rozvod pouze studené vody				
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů budovy				
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
21 Ohřev vody	podstandard	2,0000	-1,000	-0,0200
- průtokové ohřivače u umyvadel				
22 Vybavení kuchyní	standard	1,9000	0,000	0,0000
- elektrický sporák				
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	4,2000	0,000	0,0000
- umyvadla a splachovací WC				
24 Výtahy	chybí	1,3000	-1,852	-0,0241
25 Ostatní	podstandard	4,4000	-1,000	-0,0440
- s minimálním vybavením				
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000
- neuvažují se				

Součet podílů: -0,2404
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,2404 \times 0,54 = 0,8702$

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p : 0,4730

Základní cena upravená:
 $2\,669,00 \text{ Kč} \times 1,0320 \times 1,0464 \times 1,0913 \times 0,8702 \times 0,8500 \times 1,8270 \times 0,4730 = 2\,010,52 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $8,00 \times 2,10 = 16,80 \text{ m}^3$
OP vrchní stavby: $96,40 \times 2,70 = 260,28 \text{ m}^3$
OP zastřešení: $(2,80 \times 15,00 \times (0,20 + 1,40) : 2) + (5,30 \times 8,00 \times (1,40 + 2,55) : 2) + (1,50 \times 8,00 \times (0,20 + 2,55) : 2) = 133,84 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 410,92 m³

Stáří:	14 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	23,33%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,010,52\text{ Kč} \times 410,92\text{ m}^3 =$	826 162,88 Kč
Opotřebenění: $826\,162,88\text{ Kč} \times 23,33\% =$	192 743,80 Kč
Cena celkem:	633 419,08 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka, provedená mezi oceňovanou budovou a místní vodovodní sítí.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 25 mm (položka 1. 1. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	355,00 Kč
Množství:	10,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730
Reprodukční cena s vlivem K_p : $355,00\text{ Kč} \times 10,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,4730 =$	2 757,50 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	24,00%
Opotřebenění: $2\,757,50\text{ Kč} \times 24,00\% =$	661,80 Kč
Cena celkem:	2 095,70 Kč

b) Septik

Betonová tříkomorová izolovaná jímka na splaškové a odpadní vody z oceňované budovy.

Kanalizace - septiky z monolitického i montovaného betonu - do 15 m^3 (položka 2. 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m^3 OP	3 500,00 Kč
Množství:	7,00 m^3 OP
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730
Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,500,00\text{ Kč} \times 7,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,4730 =$	19 030,63 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: $19\,030,63\text{ Kč} \times 20,00\% =$	3 806,13 Kč
Cena celkem:	15 224,50 Kč

c) Kanalizace

Kanalizační potrubí na splaškové a odpadní vody z oceňované budovy.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	1 180,00 Kč
Množství:	7,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\ 180,00\ Kč \times 7,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,4730 =$	6 416,04 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: $6\ 416,04\ Kč \times 20,00\% =$	1 283,21 Kč
Cena celkem:	5 132,83 Kč

d) Kanalizační šachta

Kanalizační šachty u oceňovaného objektu.

Kanalizace - kanalizační šachta skružená z prefa dílců včetně poklopu - hloubka 2,00 m (položka 2. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za kus	7 500,00 Kč
Množství:	2,00 kus
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730
Reprodukční cena s vlivem K_p : $7\ 500,00\ Kč \times 2,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,4730 =$	11 651,41 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: $11\ 651,41\ Kč \times 20,00\% =$	2 330,28 Kč
Cena celkem:	9 321,13 Kč

e) Vstupní předložené schody

Betonové teracové vstupní schody před hlavním vstupem do oceňované budovy.

Schody venkovní předložené - schodiště betonové s teracem na terén (položka 12. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m	295,00 Kč
Množství: $4 \times 3,50 =$	14,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730

Reprodukční cena s vlivem K_p : $295,00 \text{ Kč} \times 14,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,4730 =$	3 035,33 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: $3 035,33 \text{ Kč} \times 20,00\% =$	607,07 Kč
Cena celkem:	2 428,26 Kč

f) Betonové zpevněné plochy

Betonová zpevněná plocha, provedená u oceňovaného objektu.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - betonový monolitický povrch tloušťky 10 cm
(položka 8. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m^2	235,00 Kč
Množství: $4,70 \times 7,60 =$	$35,72 \text{ m}^2$
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730
Reprodukční cena s vlivem K_p : $235,00 \text{ Kč} \times 35,72 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,4730 =$	6 506,78 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	30,00%
Opotřebenění: $6 506,78 \text{ Kč} \times 30,00\% =$	1 952,03 Kč
Cena celkem:	4 554,75 Kč

g) Dlaždicová zpevněná plocha

Zpevněná plocha z betonových dlaždic, provedená u oceňovaného objektu.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva
(položka 8. 3. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m^2	205,00 Kč
Množství: $0,90 \times 6,30 + 3,00 \times 5,10 =$	$20,97 \text{ m}^2$
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,4730
Reprodukční cena s vlivem K_p : $205,00 \text{ Kč} \times 20,97 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,4730 =$	3 332,26 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	30,00%
Opotřebenění: $3 332,26 \text{ Kč} \times 30,00\% =$	999,68 Kč
Cena celkem:	2 332,58 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěná plocha p.č.412/4

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo 412/4 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 101 m². Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou oceňované budovy občanské vybavenosti bez čp.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 4874
Cena pozemku: $ZC = 35 + (4874 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 = 159,30 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Budova restaurace bez č.p.	0,4730	1,8270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 10%

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: srážka 7%

Parcela číslo: 412/4

Plocha: 101 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$159,30 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,4730 \times 1,8270 = 115,22 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $115,22 \text{ Kč/m}^2 \times 101 \text{ m}^2 = 11 637,22 \text{ Kč}$

Cena celkem: 11 637,22 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.412/2 a 407/2

Přilehlý pozemek je tvořen dvěma parcelami parcelních čísel 412/2 - orná půda s výměrou 349 m² a p.č.407/2 - ostatní plocha neplodná půda s výměrou 194 m². Obě uvedené parcely na sebe navazují a s oceňovanou budovou tvoří jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 4874
Cena pozemku: $ZC = 35 + (4874 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 = 159,30 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Budova restaurace bez č.p.	0,4730	1,8270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 10%

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: srážka 7%

Parcela číslo: 407/2
Plocha: 194 m²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:
 $159,30 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,4730 \times 1,8270 = 115,22 \text{ Kč/m}^2$
Úprava ceny podle odstavce 8: $115,22 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 46,09 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $46,09 \text{ Kč/m}^2 \times 194 \text{ m}^2 = 8\,941,46 \text{ Kč}$

Parcela číslo: 412/2
Plocha: 349 m²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:
 $159,30 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,4730 \times 1,8270 = 115,22 \text{ Kč/m}^2$
Úprava ceny podle odstavce 8: $115,22 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 46,09 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $46,09 \text{ Kč/m}^2 \times 349 \text{ m}^2 = 16\,085,41 \text{ Kč}$

Cena celkem: 25 026,87 Kč

c) Pozemek p.č.373/2

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 373/2 - ostatní plocha neplodná půda s výměrou 371 m². Pozemek, tvořený uvedenou parcelou, je situován v těsné blízkosti oceňované budovy na protější straně příjezdové komunikace a slouží jako nezpevněná plocha pro parkování a jako manipulační plocha při provozu restaurace. Jelikož je pozemek p.č.373/2 takto užíván, ocením jej dle § 28 jako stavební pozemek - komunikaci.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 4874
Cena pozemku: $ZC = 35 + (4874 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 = 159,30 \text{ Kč/m}^2$
Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Budova restaurace bez č.p.	0,4730	1,8270

Parcela číslo: 373/2
Plocha: 371 m²
Ocenění podle odstavce: 10) ostatní plochy - dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace, ostatní dopravní plocha (nepoužívaná za úplatu)
Základní cena upravená:
 $159,30 \times 0,60 = 95,58 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $95,58 \text{ Kč/m}^2 \times 371 \text{ m}^2 = 35\,460,18 \text{ Kč}$

Cena celkem: 35 460,18 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Budovy a haly (§ 3)

a) Budova restaurace bez č.p. 633 419,08 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka 2 095,70 Kč
b) Septik 15 224,50 Kč

c) Kanalizace	5 132,83 Kč
d) Kanalizační šachta	9 321,13 Kč
e) Vstupní předložené schody	2 428,26 Kč
f) Betonové zpevněné plochy	4 554,75 Kč
g) Dlaždicová zpevněná plocha	2 332,58 Kč

3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*

a) Zastavěná plocha p.č.412/4	11 637,22 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.412/2 a 407/2	25 026,87 Kč
c) Pozemek p.č.373/2	35 460,18 Kč

Cena nemovitosti z LV č. 792 celkem: 746 630,00 Kč
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Sedmsetčtyřicetšesttisícšestsetřicet korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 792 pro katastrální území Prstná obce Karviná, vyhotovený KÚ v Karviné dne 11.8.2005
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- studium dokumentace k oceňované nemovitosti
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby č.j. 313/92 vydané dne 27.11.1992
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1043/05 ze dne 19.10.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 9.1.2006
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 9.1.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RESTAURACE NA p. č. 412/4

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 792 pro katastrální území Prstná obce Petrovice u Karviné, tj. budovy občanské vybavenosti (bez čp.) s příslušenstvím, na p.č.412/4 a p.č.373/2, 407/2 a 412/2, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Jarmily Kloskové, bytem Prstná č. 36 Petrovice u Karviné, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky a informací, získaných u realitních kanceláří v místě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o budovu občanské vybavenosti bez čp., postavenou na neoploceném pozemku parcelní číslo 412/4 v katastrálním území Prstná. Jde o stavbu restaurace, která má jedno nadzemní podlaží a zastřešení provedené sedlovou střechou. Stavba je provedena smontováním několika UNIMOBuněk, má tedy ocelovou nosnou konstrukci. Uvnitř objektu jsou situovány restaurační prostory s výčepem, sociální zařízení, kuchyňka a sklad. Část vrchní stavby je podsklepena a nachází se zde prostor na uskladnění pivních sudů.

Dle projektové stavební dokumentace, byla stavba postavena a zkolaudována v roce 1992. Její současný technický stav je odpovídající stáří, technický stav a úroveň vnitřního vybavení je horší. Z hlediska provozování restaurační činnosti objekt přiměřeně odpovídá potřebám malého restauračního provozu pivnice či občerstvení (bez zázemí kuchyně). Pro hosty restaurace je zde také možnost venkovního posezení, a to na vlastním pozemku v přední části před objektem, rovněž parkování je možné na vlastním pozemku v těsné blízkosti objektu.

Cena oceňované budovy občanské vybavenosti s příslušenstvím a vlastním pozemkem (LV č.792), zjištěná výpočtem dle oceňovacího předpisu činí 746 630 Kč.

Na listu vlastnictví číslo 792, kde je výše uvedená nemovitost p. Kloskové vedena, jsou v oddílu "C" zaznamenána dvě věcná břemena, a to věcné břemeno cesty pro LV č.800 a věcné břemeno cesty pro LV č.253. Pátáním a zjišťováním informací u pracovníků místěpříslušného katastrálního úřadu v Karviné, jsem zjistil, že obě výše uvedená věcná břemena jsou údajně chybně zaznamenána a žádnou z uvedených parcel na LV č.792 nezatěžují a neomezuji v užívání. S ohledem na tuto skutečnost, nebudu při ocenění tato věcná břemena brát v úvahu – nebudou mít na výslednou cenu nemovitosti vliv.

V katastru nemovitostí, je dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 17.5.1999, zaneseno věcné břemeno práva užívání celého objektu pro p. Boženu Trčkovou a p. Jolanu Bobrzykovou, a to za účelem provozování hostinské činnosti. Toto právo k užívání objektu je sjednáno smlouvou na dobu určitou (viz příloha), a to od 1.9.1998 na dobu 10 let do 31.8.2008. Z uvedeného plyne, že nemovitost je do 31.8.2008 omezena v užívání, což při stanovení obvyklé ceny považuji jako závadu, kterou hodnotím částkou 100 000 Kč.

Pátáním v realitní inzerci jsem našel jen velmi malé množství objektů vhodných při stanovení obvyklé ceny k porovnání, jelikož oceňovaná budova se svým využitím, je vzhledem ke své velikosti a lokalitě specifická.

- **podobný (cca 2krát větší) objekt restaurace u hraničního přechodu v téže obci, s výčepem a zahrádkou (30 míst + 20 míst) po rek. a s vlastním pozemkem.....nabízená cena 1 200 000 Kč**

Při stanovení obvyklé ceny proto vycházím především z ceny, vypočtené dle současného oceňovacího předpisu, z omezené nabídky v realitní inzerci a z informací ohledně případného prodeje nemovitostí, získaných dotazem u místních realitních kanceláří.

Obvyklou cenu budovy oceňované restaurace (bez čp.) s příslušenstvím a pozemkem (bez věcného břemene), stanovuji 500 000 Kč. Závadu na nemovitosti (věcné břemeno práva užívání objektu budovy k provozování restaurační činnosti pro p. Trčkovou a p. Bobrzykovou do 31.8.2008) ohodnotím částkou 100 000 Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.792 pro k.ú. Prstná obce Petrovice u Karviné, tj. budovy restaurace (bez čp.) s příslušenstvím, s ohledem na věcné břemeno, cenou ve výši :

=400 000 Kč=

slovy : čtyřistatisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).

