

## Znalecký posudek č. 78-3123/11

### Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. pro dražebníka

#### **Předmět ocenění:**

**Budova restaurace č.p. 126** na pozemku parc.č. 1887 a **pozemek parc.č. 1887.**

Ulice:	č.p. 126
Obec: Dětmarovice	PSČ 735 71
Okres: Karviná	Kraj: Moravskoslezský kraj
Katastrální území: Dětmarovice	Identifikační kód: 625965
Sídlo katastr. úřadu v Karviné	



**Vlastník stavby a pozemků:** David Ligocký

**Objednatel:** Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 28.3.2011.**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze ACONS 10.26, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 28.3.2011

**Obsah**

Úkol znalce .....	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budovy .....	6
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Omezení vlastnických práv .....	11
Rekapitulace .....	12

Znalecká doložka

**Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku  
 Fotodokumentace

## Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2165 pro k.ú. Dětmárovice, obec Dětmárovice, okr. Karviná, a to:

- budovu č.p. 126 – obč. vyb. na pozemku parc.č. 1887,
- pozemek parc.č. 1887 o výměře 689 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 22.3.2011.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednatele, Ing. Hodana.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dětmárovice, obec Dětmárovice, list vlastnictví č. 2165, vyhotovený dne 5.5.2010

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy ze dne 14.5.2007

zákres katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) platný ke dni ocenění

### **3. Ostatní podklady**

fotodokumentace a údaje zjištěné při místním šetření

částečná projektová dokumentace oceňované budovy

znalecký posudek č. 024-1995/2010 vypracovaný Ing. Miroslavem Hrbáčem ze dne 7.6.2010

informace a podklady předložené objednatelem

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaná budova se nachází v jihozápadní okrajové části obce Dětmárovice (3 907 obyvatel), k.ú. Dětmárovice, v okrese Karviná. Objekt je umístěn při místní, zpevněné komunikaci, v klidné, rozptýlené zástavbě rodinných domů, která navazuje na obytnou zástavbu města Orlová vzdálenou cca 300 m. Dopravní napojení na hlavní komunikaci ul. 17. listopadu je ve vzdálenosti 500 m, Obecní úřad Dětmárovice je vzdálen cca 2,8 km, centrum města Orlová s městským úřadem, poštou, gymnáziem, Domem kultury a dalšími službami je vzdáleno cca 2 km. Dostupnost města Orlová je dobrá, stanice orlovské hromadné dopravy (autobus) je vzdálena cca 700 m. Správní centrum Karviná je vzdálenosti cca 12 km.

Z pohledu využití oceňované nemovitosti pro komerční účely se jedná o polohu průměrně atraktivní, s dobrým dopravním napojením.

### **Souhrnné informace o nemovitosti**

Souhrnná výměra **pozemku** je **689 m<sup>2</sup>**, z toho část **zastavěná oceňovanou budovou** včetně přístavby činí **257 m<sup>2</sup>**.

Souhrnná výměra **užitných ploch** budovy činí **409 m<sup>2</sup>**, z toho výměra užitných ploch v 1.NP činí 193 m<sup>2</sup> a výměra užitných ploch v 1.PP činí cca 216 m<sup>2</sup>.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

Předmětem ocenění je budova č.p. 126, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti na pozemku parc.č. 1887. Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 1887, která je zastavěná oceňovanou budovou a rovněž tvoří přílehlé nádvoří a prostranství v okolí budovy. Budova č.p. 126 s pozemkem parc.č. 1887 jsou zapsány na LV č. 2165 k.ú. Dětmárovice, obec Dětmárovice, okr. Karviná.

Jedná se o budovu postavenou dle dostupných informací v roce 1979, která je v průměrném stavebně-technickém stavu, s mírně zanedbanou údržbou (cca 2 roky bez využití). Oceňovaný objekt je ke dni ocenění v rekonstrukci, která byla prováděna odhadem v posledním desetiletí. Přístavba tzv. banketky byla dokončena, vestavba v podkroví hlavní části budovy dokončena nebyla. K ocenění byl předložen kolaudační souhlas z 22.10.2007 ke změně užívání z klubovny občanského výboru na restauraci.

Příjezd k oceňované nemovitosti je ze severozápadní strany z veřejné, zpevněné komunikace (pozemek parc.č. 1865/1 ve vlastnictví České republiky), příjezd z východní strany je místní, částečně zpevněné komunikace (pozemek parc.č. 1866 ve vlastnictví Obce Dětmárovice), ze které je mj. příjezd do garáže v 1.PP přístavby budovy. Na nádvoří při severní straně budovy je možnost parkování pro osobní vozidla, garáž v 1.PP nabízí 3 parkovací stání. Vnitřní kapacita restaurace činí cca 35 hostů, dle předložené kolaudace není z kapacitních důvodů WC možné současně užívat restauraci i přístavbu banketky.

Oceňovaná nemovitost je napojena na inženýrské sítě a to: vodovod a elektro z řadu, kanalizace do žumpy, plyn je na hranici pozemku. Vytápění budovy je z kotle na TP umístěného v suterénu, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Objekt je postaven ve svažitém terénu s orientací k jihovýchodu.

Oceňované nemovitosti byly v únoru 2011 předmětem dražby, vyvolávací cena činila 1,81 mil. Kč, dražba však nevedla k prodeji nemovitostí. Tuto skutečnost jsem zohlednil při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí.

## B. Nákladové ohodnocení budovy

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

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno.

### **Budova restaurace č.p. 126**

Oceňovaná budova č.p. 126 je samostatně stojící, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti na pozemku parc.č. 1887. Dle dostupných informací sloužila budova v minulosti pouze pro nebytové účely (původně jako klubovna občanského výboru), ke dni ocenění je cca 2 roky bez využití. Hlavní část i přístavba banketky na severovýchodní straně jsou celé podsklepené (objekt je zasazený do svažitého terénu), s jedním nadzemním podlažím, vestavba v podkroví hlavní části budovy byla ve fázi hrubé stavby přerušena a nebyla dokončena. Podzemní podlaží původní části a přístavby není funkčně propojeno – je odděleno komunikační chodbou, která prochází na úrovni 1.PP celým objektem.

V 1.PP se v hlavní části nachází provozní zázemí restaurace a sklady, sociální zařízení, kotelna a uhelna, v přístavbě je garáž. V 1.NP se v hlavní části nachází prostor restaurace, sociální zařízení a kuchyně, v přístavbě je místnost banketky s krbem (společenská místnost pro pořádání soukromých oslav).

### **Převažující provedení konstrukcí a vybavení:**

Základy jsou betonové, svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel a škvárobetonových tvárnic. Stropní konstrukce jsou betonové. Střeška je sedlová, se střešní krytinou z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké (v 1.PP přístavby nejsou provedeny), fasádní omítky je provedena pouze v části budovy (břizolitová). Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálních zařízeních a kuchyni. Schody do 1.PP jsou pouze venkovní betonové, v případě schodiště do podkroví hlavní části byla provedena pouze nosná konstrukce schodiště (betonová), bez zábradlí. Dveře jsou dřevěné hladké, okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře jsou kovové, podlahy jsou betonové, v 1.NP kryté PVC a cihelnou dlažbou, v přístavbě banketky keramickou dlažbou. Do podkrovní vestavby byly pouze vytaženy inženýrské sítě, z části byla provedena izolace střechy a osazena část oken.

Oceňovaná nemovitost je napojena na inženýrské sítě a to: vodovod a elektro z řadu, kanalizace do žumpy (s oficiálně schváleným přepadem do potoka na JV straně domu). Vytápění budovy je z kotle na TP umístěného v suterénu, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem, v přístavbě banketky se nachází velký krb (není ověřena jeho funkčnost). Jedná se o budovu postavenou dle dostupných informací v roce 1979, která je v průměrném stavebně-technickém stavu, s mírně zanedbanou údržbou, do objektu lokálně zatéká, zejména v 1.PP hlavní části jsou problémy s nadměrnou vlhkostí. Oceňovaný objekt je ke dni ocenění v rekonstrukci, která byla prováděna odhadem v posledním desetiletí. Přístavba tzv. banketky byla dokončena a zkolaudována, vestavba v podkroví hlavní části budovy dokončena nebyla.

## Ocenění stavby nákladovou metodou

Oceňovaná budova č.p. 126 byla pro účely ocenění nákladovou metodou rozdělena na hlavní, původní část budovy, a přístavbu.

### b<sub>1</sub>) Budova č.p. 126 - hlavní část

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	$15,95 \cdot 9,9 + 6,2 \cdot 2$	=	170,31 m <sup>2</sup>
1.NP:	$15,95 \cdot 9,9 + 6,2 \cdot 2$	=	170,31 m <sup>2</sup>

#### Jednotkové množství:

Jednotka: m<sup>3</sup>

1.PP:	$(15,95 \cdot 9,9 + 6,2 \cdot 2) \cdot (3,05)$	=	519,43 m <sup>3</sup>
1.NP:	$(15,95 \cdot 9,9 + 6,2 \cdot 2) \cdot (3,85)$	=	655,67 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	$6,2 \cdot 5,85 \cdot 1,38/2 + 9,4 \cdot 5,85 \cdot 2,55/2 + 15,6 \cdot 5,85 \cdot 3,32/2 + 3 \cdot (1,95 \cdot 5,85 \cdot 0,8)/2 + 3 \cdot (1,95 \cdot 5,85 \cdot 0,8)/6$	=	264,88 m <sup>3</sup>

Jednotkové množství – celkem: = 1 439,99 m<sup>3</sup>

#### Ocenění:

Základní cena: 4 424,80 Kč/m<sup>3</sup>

1 439,99 m<sup>3</sup> \* 4 424,80 Kč/m<sup>3</sup> = 6 371 667,75 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 32 roků

Opotřebení: 45,000 % - 2 867 250,49 Kč

**Budova č.p. 126 - hlavní část - výsledná cena = 3 504 417,26 Kč**

### b<sub>2</sub>) Budova č.p. 126 - přístavba

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	$8,85 \cdot 8,25 - 3,7 \cdot 6,35/2 - 2,05 \cdot 1,5$	=	58,19 m <sup>2</sup>
1.NP:	$9,25 \cdot 11,05 - 4,25 \cdot 7,1/2$	=	87,13 m <sup>2</sup>

#### Jednotkové množství:

Jednotka: m<sup>3</sup>

1.PP:	$(8,85 \cdot 8,25 - 3,7 \cdot 6,35/2 - 2,05 \cdot 1,5) \cdot (2,81)$	=	163,51 m <sup>3</sup>
1.NP:	$(9,25 \cdot 11,05 - 4,25 \cdot 7,1/2) \cdot (3,70)$	=	322,36 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	$9,25 \cdot 11,05 \cdot (1,62 + 5,41)/2 - 4,25 \cdot 7,1/2 \cdot (1,62 \cdot 5,41)/2$	=	293,16 m <sup>3</sup>

Jednotkové množství – celkem: = 779,04 m<sup>3</sup>

#### Ocenění:

Základní cena: 4 148,25 Kč/m<sup>3</sup>

779,04 m<sup>3</sup> \* 4 148,25 Kč/m<sup>3</sup> = 3 231 652,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 100 = 11,000 \%$  - 355 481,79 Kč

**Budova č.p. 126 - přístavba - výsledná cena** = **2 876 170,89 Kč**

**Rekapitulace ocenění objektů bez odpočtu opotřebení**

b<sub>1</sub>) Budova č.p. 126 - hlavní část = 6 371 670,- Kč

b<sub>2</sub>) Budova č.p. 126 - přístavba = 3 231 650,- Kč

**Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem** **9 603 320,- Kč**

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

b<sub>1</sub>) Budova č.p. 126 - hlavní část = 3 504 420,- Kč

b<sub>2</sub>) Budova č.p. 126 - přístavba = 2 876 170,- Kč

**Cena objektů činí celkem** **6 380 590,- Kč**



## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty, v tomto případě jsem vycházel z údajů z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Tyto informace jsou zpracovávány zástupci České společnosti certifikovaných odhadců majetku v okrese. Dle těchto údajů se ceny pozemků pro komerčně-obchodní zástavbu i zástavbu individuálního bydlení v k.ú. Dětmarovice pohybují ve výši až 250 Kč za m<sup>2</sup> v závislosti na umístění a účelu využití, tyto ceny považuji za nižší než obvyklé. **Směrná cena oceňovaných pozemků byla stanovena s ohledem na možnost využití pozemku, jeho celkovou výměru, dopravní dostupnost a vybavenost inž.sítěmi ve výši 400 Kč za m<sup>2</sup>.**

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Dětmarovice

Katastrální území: Dětmarovice

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1887	689	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb. č.p. 126

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> **689.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	689.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	400.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>275 600.00</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem, se zohledněním návrhu směrných cen pro obec Dětmarovice, k.ú. Dětmarovice, vypracovaného spolupracujícími odhadci v okrese.

<b>Pozemky celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>275 600.00</b>
-----------------------	-----------	-------------------

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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 1 rok. 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 kanceláři 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. **objektech určených pro nebytové účely**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v obdobně atraktivních lokalitách, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo nabízeny tyto nebytové objekty (nabídkové ceny jsou po redukcii):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl. plochy nemovitosti [Kč]	
Komerční objekt (bývalé kino, vhodné pro skladování či výrobu), Orlová - Poruba	dobrý	450	1 870 000	2011
			<b>4 155</b>	
Restaurace s bytem 4+1, po částečné rekonstrukci, ul. Revoluční, Rychvald	dobrý	675	2 350 000	2011
			<b>3 481</b>	
Pivnice se zahrádkou, po částečné rekonstrukci, Orlová – Poruba	velmi dobrý	180	1 350 000	2011
			<b>7 500</b>	
Komerční objekt (restaurace a prodejna potravin, byt 4+1), po částečné rekonstrukci, Karviná - Doly	dobrý	255	1 500 000	2011
			<b>5 882</b>	
Restaurace a večerka (s obytnou částí), ul. Rájecká, Karviná – Ráj	dobrý	290	1 600 000	2011
			<b>5 517</b>	
Objekt vinárny s bankéřkami a 7 ubyt. pokoji, Petrovice u Karviné	velmi dobrý	300	2 300 000	2011
			<b>7 667</b>	
Komerční objekt (restaurace se zázemím a byty), ul. Příční, Bohumín-Pudlov	zhoršený	320	1 280 000	2011
			<b>4 000</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je umístěna v průměrně atraktivní lokalitě okrajové části obce Dětmárovice, s dobrou dostupností do Orlové, dopravní napojení a dostupnost jsou dobré. Stanice orlovské HMD je vzdálena cca 700 m, napojení na strategickou komunikaci ul. 17. listopadu je ve vzdálenosti 500 m, nemovitost se nachází v dosahu správních center Karviná a Ostrava. Nevýhodou je zejména zanedbaná údržba a skutečnost, že do objektu lokálně zatéká, a dále převis nabídky nad poptávkou obdobných objektů v okrese Karviná.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na 1 m<sup>2</sup> užité plochy.

**Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, komerční nemovitosti obdobné velikosti převážně v průměru od 4 000 do 8 000 Kč za 1 m<sup>2</sup> užité plochy.**

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitosti variantně pro plochy v nadzemním a podzemním podlaží, a to ve výši :

**5.000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užité plochy v nadz. podlaží (193 m<sup>2</sup>) 965 000 Kč**

**2.500 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užité plochy v 1.PP (216 m<sup>2</sup>) 540 000 Kč**

**tj. celkem 1 505 000 Kč**

### **E. Omezení vlastnických práv**

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 5.5.2010 nejsou v oddíle C listu vlastnictví k oceňovaným nemovitostem zapsána věcná břemena ani jiná omezení.

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

**Obec:** Dětmarovice  
**Okres:** Karviná

**č.p. 126**  
**Kat. území:** Dětmarovice

### Rekapitulace:

<b>Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)</b>	
Budova č.p. 126 - hlavní část	3 504 420 Kč
Budova č.p. 126 - přístavba	2 876 170 Kč
Pozemky	275 600 Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>6 656 190 Kč</b>
<b>Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací</b>	
<b>Srovnávací hodnota nemovitosti (po zaokrouhlení)</b>	<b>1 500 000 Kč</b>

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je přihlédnuto zejména k metodě srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Předmětem ocenění je budova restaurace č.p. 126 v obci Dětmarovice. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu i jeho přístavby, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě v okrajové části obce, s dobrou dostupností a spojením s městem Orlová, a dále se správními centry Ostrava a Karviná, odhaduji obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to:

**1,5 mil. Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 78-3123/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 28.3.2011