

# Znalecký posudek číslo 3134 - 24/06

O ceně nemovitosti: **Budova restaurace č.p.188 s příslušenstvím**  
**Chotěbuz**

katastrální území: Chotěbuz  
okres: Karviná

## Objednatel znaleckého posudku:

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

## Vlastník nemovitosti:

J A N E Š Í K Ladislav a Lenka	S J M	1/2
S I K O R A Zdeněk	r.č. 620822/1085	1/2
Třinecká 1078/10 , Č E S K Ý T Ě Š Í N		

## Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 23.1.2006**

## 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 spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitém majetku, zapsaném na listu vlastnictví číslo 222 pro katastrální území obce Chotěbuz, který je ve vlastnictví p. Zdeňka Sikory, bytem ul. Třinecká 1078/10 Český Těšín.

Konkrétně se jedná o budovu občanské vybavenosti čp.188, postavenou na neoploceném rovinatém pozemku v okrajové části katastrálního území obce Chotěbuz, při hlavní silniční komunikaci mezi městy Český Těšín a Havířov. Budova občanské vybavenosti čp.188 slouží jako restaurační zařízení zvané "na Vyrubané", jehož hlavní část tvoří v levé části restaurační prostory s výčepem a kuchyní a v pravé části menší sál pro cca 50 osob, využívaný rovněž k restauračním účelům.

Oceňovaná budova je částečně podsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. K budově restaurace, se pro její značné stáří již nedochovalo mnoho původní dokumentace, ale dle zjištění je původní stáří objektu kolem 150 let. Přístavba pravé části sálu je o něco mladší s věkem kolem 100 let. Součástí ocenění bude rovněž příslušenství budovy, tvořené vodovodní přípojkou, žumpou, venkovními předloženými schody, asfaltovou zpevněnou plochou a částí plotu s plotovými vraty a brankou.

Oceňovaná budova je současně s přilehlým rozlehlým společným dvorem postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 691 - zastavěná plocha a nádvoří a parcele číslo 692 - zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr. Přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 693 - ostatní plocha zeleň, na které roste několik kusů ovocných a okrasných stromů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňované budově neváží žádná práva ani věčná břemena, která by měla vliv na její výslednou zjištěnou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1381/04 ze dne 8.12.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedené nemovitosti z LV č.222, který je ve vlastnictví povinného p. Zdeňka Sikory.

### **Sestavení posudku:**

#### *1) Budovy a haly (§ 3)*

- a) Budova restaurace č.p.188

#### *2) Venkovní úpravy (§ 10)*

- a) Vodovodní přípojka
- b) Žumpa
- c) Venkovní předložené schody
- d) Zpevněné plochy
- e) Pletivový plot
- f) Plotová vrata

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

- a) Zastavěná plocha p.č.691 a 692
- b) Přilehlý pozemek p.č.693

#### *4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

- a) Ovocné porosty
- b) Okrasné porosty

## **B) Ocenění nemovitosti:**

### *1) Budovy a haly (§ 3)*

#### **a) Budova restaurace č.p.188**

Oceňovaná budova občanské vybavenosti čp.188 je částečně podsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou a slouží jako restaurační zařízení zvané "na Vyrušané", jehož hlavní část tvoří v levé části restaurační prostory s výčepem a kuchyní a v pravé části menší sál, využívaný rovněž k restauračním účelům. K budově restaurace, se pro její značné stáří již nedochovalo mnoho původní dokumentace, ale dle zjištění je původní stáří objektu kolem 150 let. Přístavba pravé části sálu je o něco mladší s věkem kolem 100 let. Za celou dobu trvání stavby nebyly na objektu prováděny žádné zásadní stavebně technické změny nebo rekonstrukce, vyjma běžné občasné modernizace některých prvků krátkodobé životnosti. Současný technický stav stavby je přiměřený stáří.

V levé (větší části) jsou situovány prostory vlastní restaurace s výčepem, kuchyně, chodba kancelář, sklad, provozní místnosti a sociální zařízení. V pravé části je sál s kapacitou cca 50 osob, který je využíván při provozu restaurace k restauračním účelům.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	H
Účel užití:	obchod (spol. strav.)
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.14.2..1
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 669,00 Kč
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	0,9390

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.PP:	101,64 m <sup>2</sup>
Zast. plocha podlaží: 8,40x12,10 =	101,64 m <sup>2</sup>

1.NP:	377,57 m <sup>2</sup>
Zast. plocha podlaží: 12,10x21,40+12,10x9,70+0,30x4,20 =	377,57 m <sup>2</sup>

Průměrná zastavěná plocha podlaží:	239,60 m <sup>2</sup>
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K <sub>2</sub> :	
K <sub>2</sub> = 0,92 + 6,60 : 239,60 =	0,9475

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací
1.PP	2,60	0,00
1.NP	3,90	0,00

Průměrná výška podlaží:	3,62 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K <sub>3</sub> :	
K <sub>3</sub> = 0,30 + 2,10 : 3,62 =	0,8794

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
1 Základy	75,0000	4,5750
1 Základy - přístavba	25,0000	1,5250
2 Svislé konstrukce	75,0000	11,4750
2 Svislé konstrukce - přístavba	25,0000	3,8250
3 Stropy	75,0000	6,0750
3 Stropy - přístavba	25,0000	2,0250
4 Krov, střecha	75,0000	4,6500
4 Krov, střecha - přístavba	25,0000	1,5500

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	4,5750	-1,000	-0,0457
- převážně kamenné bez dostatečné izolace a izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
1 Základy - přístavba	podstandard	1,5250	-1,000	-0,0153
- původní kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Svislé konstrukce	standard	11,4750	0,000	0,0000
- cihelné zdivo tloušťky 45-50 cm				
2 Svislé konstrukce - přístavba	standard	3,8250	0,000	0,0000
- cihelné zdivo tloušťky 45-50 cm				
3 Stropy	standard	6,0750	0,000	0,0000
- dřevěné trámové a dřevěné trámové s podhledem, klenbové v suterénu				
3 Stropy - přístavba	standard	2,0250	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podhledem				
4 Krov, střecha	standard	4,6500	0,000	0,0000
- dřevěný krov sedlového tvaru				
4 Krov, střecha - přístavba	standard	1,5500	0,000	0,0000
- dřevěný krov sedlového tvaru				
5 Krytiny střech	standard	2,9000	0,000	0,0000
- plechové pozinkované šablony na bednění				
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
- vápenné omítky + obklady				
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,3000	0,000	0,0000
- vápenná hladká omítka				
9 Vnitřní obklady keramické	standard	3,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
10 Schody	standard	2,7000	0,000	0,0000
- schody dřevěné na půdu, betonové do suterénu				
11 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných zárubní a ocelových zárubní				
12 Vrata	standard	0,0000	0,000	0,0000
- neuvažují se				
13 Okna	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
- dřevěná dvojitá kaslíková, ven a dovnitř otevíraná				
14 Povrchy podlah	standard	3,3000	0,000	0,0000
- betonové dlažby, betonová mazanina, PVC, parkety				
15 Vytápění	podstandard	4,8000	-1,000	-0,0480
- lokální na tuhá paliva, část elektrické přímotopy				
16 Elektroinstalace	standard	5,9000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Bleskosvod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- je instalován				
18 Vnitřní vodovod	standard	3,2000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
21 Ohřev vody	standard	2,0000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřivače vody				
22 Vybavení kuchyní	standard	1,9000	0,000	0,0000
- elektrický sporák				
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	4,2000	0,000	0,0000
- sociální zařízení restauračního provozu				
24 Výtahy	chybí	1,3000	-1,852	-0,0241
25 Ostatní	standard	4,4000	0,000	0,0000
- s běžným vybavením				
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				

Součet podílů: -0,1985  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,1985 \times 0,54 =$  0,8928

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8270  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,4360

Základní cena upravená:  
 $2\,669,00 \text{ Kč} \times 0,9390 \times 0,9475 \times 0,8794 \times 0,8928 \times 0,8500 \times 1,8270 \times 0,4360 =$  1 262,34 Kč

Obestavěný prostor:  
 OP spodní stavby na základě údajů o podlažích:  $377,57 \times 3,90$  = 264,26 m<sup>3</sup>  
 Korekce OP spodní stavby:  
 OP spodní stavby:  $(12,10 \times 13,00 + 0,30 \times 4,20 + 12,10 \times 9,70) \times 0,25 =$  68,98 m<sup>3</sup>  
 OP vrchní stavby:  $377,57 \times 3,90 =$  1472,52 m<sup>3</sup>  
 OP zastřešení:  $12,10 \times 21,40 \times (0,80 + 3,80 : 2) + 12,10 \times 9,70 \times (0,15 + 3,80 : 2) =$  939,75 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor celkem: 2745,51 m<sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	2,3571	150	200	1,77 %
1 Základy - přístavba	0,7857	100	150	0,52 %
2 Svislé konstrukce	12,8525	150	190	10,15 %
2 Svislé konstrukce - přístavba	4,2842	100	140	3,06 %
3 Stropy	6,8043	150	190	5,37 %
3 Stropy - přístavba	2,2681	100	140	1,62 %
4 Krov, střecha	5,2082	100	140	3,72 %
4 Krov, střecha - přístavba	1,7361	100	140	1,24 %
5 Krytiny střech	3,2481	20	50	1,30 %
6 Klempířské konstrukce	0,6720	20	50	0,27 %
7 Úprava vnitřních povrchů	8,1763	50	80	5,11 %
8 Úprava vnějších povrchů	3,6962	50	80	2,31 %
9 Vnitřní obklady keramické	3,5841	20	50	1,43 %
10 Schody	3,0241	150	190	2,39 %
11 Dveře	4,1442	40	80	2,07 %
12 Vrata	0,0000	0	0	0,00 %
13 Okna	2,9883	60	100	1,79 %
14 Povrchy podlah	3,6962	50	80	2,31 %
15 Vytápění	2,4731	20	50	0,99 %
16 Elektroinstalace	6,6083	20	50	2,64 %
17 Bleskosvod	0,3360	20	50	0,13 %
18 Vnitřní vodovod	3,5841	20	50	1,43 %
19 Vnitřní kanalizace	3,4721	20	50	1,39 %
20 Vnitřní plynovod	0,0000	0	0	0,00 %
21 Ohřev vody	2,2401	20	40	1,12 %
22 Vybavení kuchyní	2,1281	20	30	1,42 %
23 Vnitřní hygienická vybavení	4,7042	20	40	2,35 %
24 Výtahy	0,0000	0	0	0,00 %
25 Ostatní	4,9282	20	60	1,64 %
26 Instalační prefabrikovaná jádra	0,0000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 59,56 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $1\,262,34 \text{ Kč} \times 2745,51 \text{ m}^3 =$  3 465 767,09 Kč  
 Opotřebení:  $3\,465\,767,09 \text{ Kč} \times 59,56\% =$  2 064 210,88 Kč

**Cena celkem: 1 401 556,21 Kč**

## 2) Venkovní úpravy (§ 10)

### **a) Vodovodní přípojka**

Vodovodní přípojka pitné vody pro budovu čp.188.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	340,00 Kč
Množství:	8,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,4360
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $340,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,4360 =$	1 947,52 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: $1 947,52 \text{ Kč} \times 33,33\% =$	649,11 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 298,41 Kč</b>

### **b) Žumpa**

Žumpa na jímání odpadních a splaškových vod z budovy restaurace.

Kanalizace - Žumpa z monolitického i montovaného betonu (položka 2. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za $\text{m}^3$ OP	2 300,00 Kč
Množství: $3,00 \times 6,00 \times 2,00 =$	36,00 $\text{m}^3$ OP
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,4360
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $2 300,00 \text{ Kč} \times 36,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,4360 =$	59 284,73 Kč
Stáří:	40 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: $59 284,73 \text{ Kč} \times 50,00\% =$	29 642,37 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>29 642,37 Kč</b>

### **c) Venkovní předložené schody**

Venkovní předložené schody před hlavním vstupem do budovy restaurace.

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: $2 \times 1,80 =$	3,60 m

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,4360
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $295,00 \text{ Kč} \times 3,60 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,4360 =$	719,46 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: $719,46 \text{ Kč} \times 33,33\% =$	239,80 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>479,66 Kč</b>

#### **d) Zpevněné plochy**

Zpevněné plochy, provedené v přední části budovy restaurace, sloužící jako příjezdové a parkovací plochy.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - litý asfalt tloušťky 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt  
(položka 8. 4. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $\text{m}^2$	400,00 Kč
Množství: $8,00 \times 31,00 + 5,00 \times 30,00 =$	398,00 $\text{m}^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,4360
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $400,00 \text{ Kč} \times 398,00 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,4360 =$	113 751,07 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: $113 751,07 \text{ Kč} \times 50,00\% =$	56 875,54 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>56 875,54 Kč</b>

#### **e) Pletivový plot**

Část oplocení dvora u budovy čp.188.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za $\text{m}^2$ pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: $11,00 \times 2,00 =$	22,00 $\text{m}^2$ pohl. plochy
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,4360
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $240,00 \text{ Kč} \times 22,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,4360 =$	3 576,97 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	66,67%
Opotřebení: $3 576,97 \text{ Kč} \times 66,67\% =$	2 384,77 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 192,20 Kč</b>

### **f) Plotová vrata**

Plotová vrata, uzavírající část zadního dvora u budovy čp.188.

Plotová vrátka - vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků (položka 14. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 420,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,4360
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,420,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,4360 =$	2 316,90 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	66,67%
Opotřebení: $2\,316,90\text{ Kč} \times 66,67\% =$	1 544,68 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>772,22 Kč</b>

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

#### **a) Zastavěná plocha p.č.691 a 692**

Zastavěná plocha je tvořena dvěma parcelami stavebního pozemku parcelních čísel 691 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1755 m<sup>2</sup> a p.č.692 - zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr s výměrou 105 m<sup>2</sup>.  
Parcela číslo 691 je zastavěna samotnou stavbou budovy občanské vybavenosti čp.188 a společným zpevněným dvorem, parcela číslo 692 je zastavěna společným dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 1042  
Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1042 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 =$  88,28 Kč/m<sup>2</sup>

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Budova restaurace č.p.188	0,4360	1,8270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: nejsou  
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 10%

Parcela číslo: 691  
Plocha: 1755 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $88,28 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,4360 \times 1,8270 =$  77,35 Kč/m<sup>2</sup>  
Cena za parcelu:  $77,35\text{ Kč/m}^2 \times 1755\text{ m}^2 =$  135 749,25 Kč



Parcela číslo: 692  
Plocha: 105 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $88,28 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,4360 \times 1,8270 = 77,35 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $77,35 \text{ Kč/m}^2 \times 105 \text{ m}^2 = 8 121,75 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 143 871,00 Kč**

#### **b) Přilehlý pozemek p.č.693**

Přilehlý pozemek je tvořen jednou parcelou pozemku parcelní číslo 693 - ostatní plocha-zeleň s výměrou 498 m<sup>2</sup>. Tato plocha navazuje na zastavěný pozemek p.č.691, který je zastavěn budovou občanské vybavenosti čp.188 a dvorem, přičemž s touto budovou tvoří jeden funkční celek.  
Z tohoto důvodu uvedenou parcelu č.693 ocením jako přilehlý pozemek budovy občanské vybavenosti čp.188.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 1042  
Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1042 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 = 88,28 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

<u>stavba</u>	<u>koeficient K<sub>p</sub></u>	<u>koeficient K<sub>i</sub></u>
Budova restaurace č.p.188	0,4360	1,8270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: nejsou  
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 10%

Parcela číslo: 693  
Plocha: 498 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)  
Základní cena upravená:  
 $88,28 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,4360 \times 1,8270 = 77,35 \text{ Kč/m}^2$   
Úprava ceny podle odstavce 8:  $77,35 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 30,94 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $30,94 \text{ Kč/m}^2 \times 498 \text{ m}^2 = 15 408,12 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 15 408,12 Kč**

#### *4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

#### **a) Ovocné porosty**

Na přilehlém pozemku budovy restaurace rostou ovocné porosty. Tyto porosty jsou bez dostatečné údržby, navíc trpí bezprostřední blízkostí silniční dopravy.

<u>Druh</u>	<u>kusů</u>	<u>stáří</u>	<u>cena/ks</u>	<u>úprava.%</u>	<u>celkem</u>
ořešák vlašský (OV-vt)	1	30	2549,00	-10	2 294,10 Kč
švestka (ŠP-vt)	1	35	248,00	-20	198,40 Kč

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 1,0000

**Ovocné porosty celkem: 2 449,10 Kč**

## **b) Okrasné porosty**

Na přilehlém pozemku roste menší množství okrasných porostů. Tyto porosty jsou negativně ovlivněny bezprostřední blízkostí silniční dopravy.

Druh:	smrk pichlavý (stříbrný) + kuitiva
Skupina okrasných rostlin:	Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)
Stáří:	10 roků
Cena za 1 ks:	2 100,00 Kč
Množství:	2 ks
Srážky:	10 %
Poloha výsadby:	Ostatní veřejná zeleň v zastavěných částech měst a ostatních obcí
Polohový koeficient:	1,00
Upravená cena za 1 ks: 2 100,00 Kč x 1,00 x (100 - 10)% =	1 890,00 Kč
Celkem: 1 890,00 Kč x 2 ks =	3 780,00 Kč
<b>Okrasné porosty celkem:</b>	<b>3 780,00 Kč</b>

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

### *1) Budovy a haly (§ 3)*

a) Budova restaurace č.p.188: 1 401 556,21 Kč - podíl 1/2 700 778,11 Kč

### *2) Venkovní úpravy (§ 10)*

a) Vodovodní přípojka: 1 298,41 Kč - podíl 1/2 649,21 Kč  
b) Žumpa: 29 642,37 Kč - podíl 1/2 14 821,19 Kč  
c) Venkovní předložené schody: 479,66 Kč - podíl 1/2 239,83 Kč  
d) Zpevněné plochy: 56 875,54 Kč - podíl 1/2 28 437,77 Kč  
e) Pletivový plot: 1 192,20 Kč - podíl 1/2 596,10 Kč  
f) Plotová vrata: 772,22 Kč - podíl 1/2 386,11 Kč

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

a) Zastavěná plocha p.č.691 a 692: 143 871,00 Kč - podíl 1/2 71 935,50 Kč  
b) Přilehlý pozemek p.č.693: 15 408,12 Kč - podíl 1/2 7 704,06 Kč

### *4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

a) Ovocné porosty: 2 449,10 Kč - podíl 1/2 1 224,55 Kč  
b) Okrasné porosty: 3 780,00 Kč - podíl 1/2 1 890,00 Kč

**Cena spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitosti z LV č.222 celkem: 828 660,00 Kč**  
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Osmsetdvacetosmtisícšestsetšedesát korunčeských

# OBVYKLÁ CENA BUDOVY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI č. p. 188

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu na nemovitém majetku z listu vlastnictví číslo 222 pro katastrální území obce Chotěbuz, tj. budovy občanské vybavenosti (restaurace) s příslušenstvím, který je ve vlastnictví p. Zdeňka Sikory, bytem ul. Třinecká 1078/10 Český Těšín, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., dále z tiskové a internetové nabídky realitních kanceláří, nabízejících k prodeji obdobné nemovitosti a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o budovu občanské vybavenosti čp.188, postavenou na neoploceném rovinatém pozemku v okrajové části katastrálního území obce Chotěbuz, při hlavní silniční komunikaci mezi městy Český Těšín a Havřířov. Budova občanské vybavenosti čp.188 slouží jako restaurační zařízení zvané "na Vyrubané", jehož hlavní část tvoří v levé části restaurační prostory s výčepem a kuchyní a v pravé části menší sál pro cca 50 osob, využívaný rovněž k restauračním účelům. Z hlediska provozování restaurační činnosti objekt přiměřeně odpovídá potřebám menšího až středního restauračního provozu s výčepem a kuchyní, přičemž úroveň a vybavenost vnitřního zařízení budovy je spíše nižší. Některé prvky krátkodobé životnosti a vnitřního vybavení jsou zastaralé a pro udržení standardní úrovně restaurace by vyžadovaly modernizaci.

Oceňovaná budova je částečně podsklepená stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. K budově restaurace, se pro její značné stáří již nedochovalo mnoho původní dokumentace, ale dle zjištění je původní stáří objektu kolem 150 let. Přístavba pravé části sálu je o něco mladší s věkem kolem 100 let.

Součástí ocenění bude také příslušenství budovy čp.188, tvořené venkovními úpravami a pozemkem. Oceňovaná budova je současně s přilehlým rozlehlým společným dvorem postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 691 - zastavěná plocha a nádvoří a parcele číslo 692 - zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr. Přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 693 - ostatní plocha zeleň, na které roste několik kusů ovocných a okrasných stromů.

**Cena spoluvlastnického podílu ½ na nemovitosti z LV č.222, zjištěná dle oceňovacího předpisu, je ve výši 828 660 Kč.**

**Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňované budově nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou zjištěnou cenu.**

**Na trhu s realitami, se podobné nemovitosti nabízejí a obchodují v omezené míře, v některých případech s cenami dohodou. Pro porovnání proto vycházím z omezené nabídky podobných restauračních zařízení se zavedeným restauračním provozem, které jsou situovány v blízkém okolí oceňované nemovitosti.**

**Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :**

- podobná zrekonstruovaná restaurace z roku 1918 v provozu, s pozemkem 1430 m2 v centru Palkovic, s moderněji vybaveným interiérem.....nabízená cena 3 000 000 Kč
- restaurace po částečné rekonstrukci 2002 (menší rozměry, mladší věk, smíšená konstrukce) s pozemkem 740 m2 v Petrovicích u Karviné.....nabízená cena 1 200 000 Kč
- restaurace po částečné rekonstrukci s výčepem, sálem a několika pokoji k ubytování v Horní Lomné s pozemkem 600 m2, (opravenější a modernější interiéru).....nabízená cena 3 000 000 Kč
- restaurace v provozu, podobných rozměrů a dispozic, s kapacitou 90 hostů, (s modernějším vnitřním vybavením a zařízením), s pozemkem 840 m2 ve Sviadnově.....nabízená cena 2 750 000 Kč

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ½ na nemovitém majetku z LV č.222 pro k.ú. Chotěbuz, tj. budovy občanské vybavenosti čp.188 (restaurace) s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami, pozemkem a porosty cenou ve výši :**

**=850 000 Kč=**

slovy : devětstisíckoruněských

## **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 222 pro katastrální území obce Chotěbuz, vyhotovený KÚ v Karviné dne 28.6.2005
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- studium dochovalé dokumentace k oceňované nemovitosti
- zjišťování informací potřebných k ocenění nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX1381/04 ze dne 8.12.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 23.1.2006
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 23.1.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů textu + přílohu a předává se objednateli v paterém vyhotoveních.

## **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 ).

## **Upřesnění ZP**

Dodatečně jsem jednal se současnou pronajímatelkou paní Lenkou ČERNOU o nájemní smlouvě, kterou má uzavřenou na pronájem restaurace s příslušenstvím se současnými spoluvlastníky nemovitosti dle LV 222 a to manželé Janešíkovými a panem Zdeňkem Sikorou.

Jelikož tuto neměla momentálně k dispozici, seznámila mne s jejím obsahem takto:

- nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok
- nájemné není stanoveno s tím, že pronajímatelka je povinna se o nemovitost starat včetně údržby na vlastní náklady

Na můj dotaz ohledně obvyklého nájemného této restaurace v současné době mi řekla částku 10 000 Kč/měs.

Když jsem využil tyto informace, zjistil jsem, že v případě výpočtu výnosové ceny restaurace s příslušenstvím při obvyklé tržní ceně nájemného 15 000 Kč/měs. činí výnos restaurace cca 900 000 Kč + cena obou pozemků 150 000 Kč, dohromady pak 1 050 000 Kč **a tím podíl ½ pana Zdeňka Sikory činí 525 000 Kč.**

**Tato výnosová cena je podstatně nižší než cena nákladová, která je navíc v souladu s porovnáním podobných nemovitostí v místě a čase a z této ceny jsem pak stanovil cenu obvyklou ve výši 850 000 Kč.**

**K ř e n e k Ladislav**

**V Kunčicích p.Ondř. 11.4.2006**

P.S.

Telefon na paní Černou je 603 258 727