

Znalecký posudek číslo 3846 – 186/08

O ceně nemovitosti:

Budova pohostinství čp. 257

HEŘMÁNKY

katastrální území: Heřmánky

bývalý okres: Nový Jičín

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ

Slévarenská 410/14

O S T R A V A – Mariánské Hory

Vlastník nemovitosti:

S J M

BARABASCH Jan a FOJTÍKOVÁ Radomíra

STARÉ OLDŘŮVKY

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 25.9.2008

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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je budova pohostinství čp. 257, která je postavena v centru malé obce HEŘMÁNKY v bývalém okrese Nový Jičín.

Jedná se o značně starou budovu, která byla dle vyjádření vedení obce postavena kolem roku 1920 a v letech 1994 - 1999 byly provedeny některé údržbové práce jako nová střešní krytina s klempířskými konstrukcemi, oprava fasády a vylepšení sociálních zařízení. Do roku 2005 byla budova ve vlastnictví obce HEŘMÁNKY, kupní smlouvou z 31.1.2005 jej získali v této době ještě manželé pan Jan BARABASCH a paní Radomíra BARABASCHOVÁ, dnes již po rozvodu manželství FOJTÍKOVÁ. Jelikož si paní FOJTÍKOVÁ na svůj podíl zřídila úvěr u České spořitelny a po rozvodu manželství neměla požadované prostředky na splácení, vlastnické vztahy jsou značně narušeny a na budovu pohostinství byla nařízena exekuce.

Budova pohostinství v centru obce je postavena na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 10 o výměře 1 515 m² s malým přilehlým pozemkem p.č. 370 o výměře 32 m². Terén je svažité, čehož je využito při možnosti vstupu do sálu ve druhém nadzemním podlaží přímo z terénu za pohostinstvím, kde je současně plocha pro venkovní posezení se stánkem pro prodej a dnes již prohnitým tanečním parketem. Hlavní vstup do pohostinství je přímo z ulice ze západní strany a je zde zádveří se schodištěm do patra a sklad piva a paliva, vpravo je vstup do výčepu s extrovnou, za výčepem je dlouhá prostora, sloužící jako přípravná jednoduchého občerstvení. V mezizápatří jsou sociální zařízení, sloužící pro pohostinství. ve 2.NP je pak opět sklad zboží a sklad paliva, univerzální prostor pro šatnu a podobně, extrovna, sloužící jako zázemí sálu, u kterého je i jeviště a již zmíněná vstupní prostora z východní strany venkovního terénu se sociálními zařízeními k tomuto sálu. Sál z poloviny přesahuje půdorys 1.NP a výšku střechy má vyšší než je výška extrovny od ulice.

Stavba pohostinství je z roku 1920 a její prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. Z prvků krátkodobé životnosti je část vyměněna a zbytek je postupně modernizován, takže budova jako celek je v dobrém technickém stavu bez požadované modernizace.

Budova je napojena na obecní vodovod a rozvod NN, má svou žumpu a některé běžné venkovní úpravy.

Obvyklá cena pohostinství však bude značně nízká, protože se jedná o obec, která má pouhých 170 obyvatel, její umístění není v nijak atraktivním prostředí a její případný rozvoj je omezen výměrou pozemku.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 1874/07-37 ze dne 14.3.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku bývalých manželů BARABASCHOVÝCH.

Sestavení posudku:

- 1) *Budovy a haly (§3)*
 - a) Budova pohostinství
- 2) *Venkovní úpravy (§10)*
 - a) Venkovní úpravy
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek
 - b) Přilehlý pozemek
- 4) *Oceňování staveb a pozemků výnosovým způsobem*
 - a) Výnosová cena

B) Ocenění nemovitosti:

1) Budovy a haly (§3)

a) Budova pohostinství

Budova pohostinství čp. 257 je nepodsklepená zděná budova se dvěma nadzemními podlažími, které jsou částečně posunuty vlivem svažitého terénu.

Prvé nadzemní podlaží má vstup ze západní strany od komunikace a je zde napravo jednak výčep s extrovnou a přípravnou občerstvení, nalevo pak sklady a schodiště do patra. V mezipatře jsou sociální zařízení pohostinství.

Druhé nadzemní podlaží od ulice lícuje s prvním podlažím, dále je pak sál s jevištěm, který přesahuje půdorys východním směrem a vlivem svažitosti terénu je možný vstup do těchto prostor i ze dvora od východní strany přes rozsáhlé zádveří s šatnou a záchody, čímž může být využíván i samostatně jako sál pro jiné obecní aktivity, protože ve dvoře je i stánek pro jednoduché občerstvení a již nefunkční taneční parket.

Jak již bylo zmíněno v úvodu, budova je údajně z roku 1920 a prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, prvky krátkodobé životnosti byly postupně upravovány a částečně modernizovány. Další životnost stanovují na 40 let.

Typ:	budova G
Účel užití:	hotely a ubytovny
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.1..1
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 710,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ :	0,9390

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.NP:	158,23 m ²
Zast. plocha podlaží: 4,55x21,75+2,25x22,70+(2,40+5,05)x2,20:2 =	158,23 m ²
2.NPa:	201,16 m ²
Zast. plocha podlaží: 21,75x4,55+(2,40+5,05)x2,20:2+4,70x20,00 =	201,16 m ²
2.NPb:	208,45 m ²
Zast. plocha podlaží: 9,95x20,95 =	208,45 m ²
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	283,92 m ²
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K ₂ :	
K ₂ = 0,92 + 6,60 : 283,92 =	0,9432

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací	
1.NP	3,55	0,00	
2.NPa	3,10	0,00	
2.NPb	5,25	0,00	
Průměrná výška podlaží:			4,78 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K ₃ :			
K ₃ = 0,30 + 2,10 : 4,78 =			0,7397

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
-------------------	-----------	-----

11 Dveře	80,0000	3,0400
11 Dveře úpravy 1996	20,0000	0,7600
14 Povrchy podlah	80,0000	2,6400
14 Povrchy podlah - úpravy 1996	20,0000	0,6600

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	6,3000	-1,000	-0,0630
2 Svislé konstrukce	standard	15,0000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,2000	0,000	0,0000
4 Krov, střecha	standard	6,1000	0,000	0,0000
5 Krytiny střech	standard	2,7000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,6000	0,000	0,0000
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	7,1000	0,000	0,0000
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,2000	0,000	0,0000
9 Vnitřní obklady keramické	standard	3,1000	0,000	0,0000
10 Schody	standard	2,8000	0,000	0,0000
11 Dveře	standard	3,0400	0,000	0,0000
11 Dveře úpravy 1996	standard	0,7600	0,000	0,0000
12 Vrata	standard	0,0000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,9000	0,000	0,0000
14 Povrchy podlah	standard	2,6400	0,000	0,0000
14 Povrchy podlah - úpravy 1996	standard	0,6600	0,000	0,0000
15 Vytápění	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
16 Elektroinstalace	standard	5,8000	0,000	0,0000
17 Bleskosvod	standard	0,3000	0,000	0,0000
18 Vnitřní vodovod	standard	3,3000	0,000	0,0000
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,2000	0,000	0,0000
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
21 Ohřev vody	standard	2,2000	0,000	0,0000
22 Vybavení kuchyní	podstandard	1,8000	-1,000	-0,0180
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
24 Výtahy	chybí	1,4000	-1,852	-0,0259
25 Ostatní	podstandard	4,4000	-1,000	-0,0440
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,2055
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,2055 \times 0,54 = 0,8890$

Koeficient polohový K_5 : 0,8500

Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9410

Koeficient prodejnosti K_p : 0,5100

Základní cena upravená:
 $2\ 710,00\ \text{Kč} \times 0,9390 \times 0,9432 \times 0,7397 \times 0,8890 \times 0,8500 \times 1,9410 \times 0,5100 = 1\ 328,04\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $158,23 \times 3,55 + 201,16 \times 3,10 + 208,45 \times 5,25 = 2279,68\ \text{m}^3$

OP zastřešení: $9,95 \times 8,00 \times 3,50 : 3 + 9,95 \times 12,95 \times 3,50 : 2 = 318,36\ \text{m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 2598,04 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	3,2597	88	130	2,21 %
2 Svislé konstrukce	16,8721	88	130	11,42 %
3 Stropy	9,2234	88	130	6,24 %
4 Krov, střecha	6,8613	88	130	4,64 %

5 Krytiny střech	3,0370	14	54	0,79 %
6 Klempířské konstrukce	0,6749	14	54	0,17 %
7 Úprava vnitřních povrchů	7,9861	54	80	5,39 %
8 Úprava vnějších povrchů	3,5994	54	80	2,43 %
9 Vnitřní obklady keramické	3,4869	9	50	0,63 %
10 Schody	3,1495	88	130	2,13 %
11 Dveře	3,4194	88	100	3,01 %
11 Dveře úpravy 1996	0,8549	12	60	0,17 %
12 Vrata	0,0000	0	0	0,00 %
13 Okna	6,6364	44	70	4,17 %
14 Povrchy podlah	2,9695	88	110	2,38 %
14 Povrchy podlah - úpravy 1996	0,7424	12	60	0,15 %
15 Vytápění	2,5353	44	60	1,86 %
16 Elektroinstalace	6,5239	54	80	4,40 %
17 Bleskosvod	0,3374	14	50	0,09 %
18 Vnitřní vodovod	3,7119	9	50	0,67 %
19 Vnitřní kanalizace	3,5994	9	60	0,54 %
20 Vnitřní plynovod	0,0000	0	0	0,00 %
21 Ohřev vody	2,4746	5	40	0,31 %
22 Vybavení kuchyní	0,9313	14	40	0,33 %
23 Vnitřní hygienická vybavení	4,8367	9	40	1,09 %
24 Výtahy	0,0000	0	0	0,00 %
25 Ostatní	2,2766	14	55	0,58 %
26 Instalační prefabrikovaná jádra	0,0000	88	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 55,80 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,328,04\text{ Kč} \times 2598,04\text{ m}^3 = 3\,450\,301,04\text{ Kč}$
Opotřebení: $3\,450\,301,04\text{ Kč} \times 55,80\% = 1\,925\,267,98\text{ Kč}$

Cena celkem: 1 525 033,06 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

Venkovní úpravy zahrnují jednak napojení budovy na obecní vodovod a rozvod NN, dále jde o vlastní kanalizaci a žumpu, zpevněné plochy, opěrné zdi a oplocení s vraty a vrátky.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

<u>stavba</u>	<u>cena</u>
Budova pohostinství	1 525 033,06 Kč

Cena staveb: 1 525 033,06 Kč

Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb: 2,00%

Výpočet ceny venkovních úprav: $1\,525\,033,06\text{ Kč} \times 2,00\% = 30\,500,66\text{ Kč}$

Cena venkovních úprav: 30 500,66 Kč

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

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 515

m², na které je postavena budova pohostinství a rozsáhlý dvůr.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 168

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku: $ZC = (35 + (1000 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb K_j : 2,0310

Koeficient prodejnosti K_p : 0,5100

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
----------------------------------	-----------------

1. 3 Pozemek s komerční využitelností	+ 50
---------------------------------------	------

2. 3 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
--	-----

Úpravy podle tabulky 1: přiřážka 50%

Úpravy podle tabulky 2: srážka 7%

Úpravy podle tabulky 3: nejsou

Parcela číslo: st. 10

Plocha: 1515 m²

Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 50)\% \times (100 - 7)\% \times 0,5100 \times 2,0310 = 50,57 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $50,57 \text{ Kč/m}^2 \times 1515 \text{ m}^2 = 76\,613,55 \text{ Kč}$

Cena celkem: 76 613,55 Kč

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 370 - zahrada o výměře 32 m², která tvoří s pohostinstvím a jeho zastavěným pozemkem jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 168

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku: $ZC = (35 + (1000 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb K_j : 2,0310

Koeficient prodejnosti K_p : 0,5100

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
----------------------------------	-----------------

1. 3 Pozemek s komerční využitelností	+ 50
---------------------------------------	------

2. 3 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
--	-----

Úpravy podle tabulky 1: přiřážka 50%

Úpravy podle tabulky 2: srážka 7%

Úpravy podle tabulky 3: nejsou

Parcela číslo: 370

Plocha: 32 m²

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 50)\% \times (100 - 7)\% \times 0,5100 \times 2,0310 \times 0,4 = 20,23 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $20,23 \text{ Kč/m}^2 \times 32 \text{ m}^2 = 647,36 \text{ Kč}$

Cena celkem:

647,36 Kč

4) Výnosový způsob

a) Výnosová cena

V současné době je pohostinství pronajato paní CHOVANCOVÉ za roční nájemné 40 000 Kč.

Výpočet ceny nemovitosti výnosovým způsobem se provede podle vztahu

$CV = N / p \times 100$, kde

CV ... cena zjištěná výnosovým způsobem

N ... je upravené roční nájemné

p ... míra kapitalizace v procentech.

Nájemní smlouvy, doklady o placení nájemného resp. stanovení nájemného výpočtem:

Specifikace smlouvy	výše nájmu
nájemní smlouva	40 000,00 Kč

Neupravené nájemné celkem: 40 000,00 Kč

Seznam objektů, pro něž se výpočet výnosového ocenění provádí:

Objekt	NC bez K_p	bez K_p a opotř.
Budova pohostinství	2 990 260,90 Kč	6 765 296,16 Kč

Příslušenství a pozemky:

Zastavěný pozemek	150 222,65 Kč	150 222,65 Kč
-------------------	---------------	---------------

Celkem:	3 140 483,55 Kč	6 915 518,81 Kč
---------	-----------------	-----------------

Roční nájemné se podle odstavce 4 §22 snižuje:

Snížení nájemného o 40%: 40 000,00 Kč x 40% = 16 000,00 Kč

Celková výše nákladů snižující nájemné: 16 000,00 Kč

Nájemné snížené o odpisy: 24 000,00 Kč

Míra kapitalizace: 7,00%

Výpočet výnosu: 24 000,00 Kč : 7,00 x 100 = 342 857,14 Kč

Zatřídění nemovitosti podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu:

D: Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti.

Je pronajata jedna stavba.

Absolutní hodnota rozdílu výnosové a nákladové ceny:

$R = |CV - CN| = |342 857,14 - 3 140 483,55| = 2 797 626,41 \text{ Kč}$

Výnosová cena CV je menší nebo rovna nákladové ceně CN.

Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Podle přílohy číslo 17, tabulky číslo 2 je cena rovna $CV + 0,10 \times R$.

Výpočet ceny: 342 857,14 Kč + 0,10 x 2 797 626,41 Kč 622 619,78 Kč

Cena celkem:

622 619,78 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

Nákladová ceny pohostinství

1) *Budovy a haly (§3)*
a) Budova pohostinství 1 525 033,06 Kč

2) *Venkovní úpravy (§10)*
a) Venkovní úpravy 30 500,66 Kč

Nákladová cena pohostinství celkem: 1 555 530,00 Kč

Výnosová cena pohostinství

4) *Oceňování staveb a pozemků výnosovým způsobem*
a) Výnosová cena 622 619,78 Kč

Výnosová cena pohostinství celkem: 622 620,00 Kč

Cena pozemku

3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
a) Zastavěný pozemek 76 613,55 Kč
b) Přilehlý pozemek 647,36 Kč

Cena pozemku celkem: 77 260,00 Kč

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Při stanovení obvyklé ceny pohostinství čp. 257, což je nemovitý majetek z listu vlastnictví číslo 570 pro katastrální území a obec HEŘMÁNKY nad Odrou v bývalém okrese Nový Jičín, který je dle katastru nemovitostí veden v SJM bývalých manželů a to pana Jana BARABASCHE a paní Radomíry dnes již po rozvodu a novém sňatku FOJTÍKOVÉ vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o pohostinství čp. 257 v centru obce Heřmánky na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 10 s přilehlým pozemkem parcelní číslo 370 a venkovní úpravy kolem budovy. V budově pohostinství je v jeho 1.NP menší pohostinství, úměrné počtu obyvatel obce v počtu 170 a příležitostným návštěvníkům, ve 2.NP je však sál s jevištěm a přísálím, které může sloužit jako kulturní zařízení obyvatelům obce, což však značně navyšuje cenu nemovitosti na úkor hospodárnosti a přiměřeného zisku.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 570 nevážou žádné právní povinnosti.

**Nákladová cena budovy pohostinství čp. 257 činí částku – 1 555 530 Kč.
Výnosová cena této budovy dle nájemní smlouvy činí částku – 622 620 Kč.
Cena pozemku v obou případech je shodná a to – 77 260 Kč.**

Na podporu stanovení obvyklé ceny jsem se snažil zjistit cenu při převodu obdobné nemovitosti v nedávné době u podobné budovy.
Podařilo se mi zjistit pouze jeden případ a to nabídky bývalé prodejny JEDNOTA v Pustějově, kterou RK REKIN nabízí za částku - 1 100 000 Kč.

V daném případě prodejny pohostinství čp. 257 v k.ú. HEŘMÁNKY s ohledem na nadměrnost této provozovny díky poměrně velkému sálu a to v místě, kde je pouhých 170 stálých obyvatel a poměrně málo navštěvovaný kraj stanovuji obvyklou cenu tohoto pohostinství spolu se zastavěným a přilehlým pozemkem ve výši

= 900 000 Kč =
slovy : devětsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 570 pro katastrální území a obec Heřmánky nad Odrou, vyhotovený KÚ v Novém Jičíně dne 6.11.2007
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1874/07-37 ze dne 14.3.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 22.7. a 25.9.2008 za účasti soudního znalce a pana Jana BARABASCHE
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 25.9.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 9 listů a předává se objednateli ve třech 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).