

Z N A L E C K Ý P O S U D E K č.57/1992

o ceně nemovitosti provozovny veřejného stravování v Žichovicích, okres Klatovy.

Posudek zadal : JEDNOTA SD Sušice.

Účel posudku : převod z organizace na fyzickou nebo právnickou osobu.

Posudek vypracoval : Pavel Tomášek, Sušice 679/II, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Nemovitost byla osobně prohlédnuta a zaměřena znalcem za účasti zástupce zadavatele p. Miana Poula dne 5.5.1992.

- 6 -

Posudek obsahuje stran textu a předává se :
2 x zadavateli
1 x archivní paré

V Sušici dne 20.6.1992.

1/ Úvod znaleckého posudku :

- Jedná se o provozovnu veřejného stravování, venkovní úpravy, stavební pozemek bude oceněn pouze pod stavbou.
- Podkladem pro zpracování ocenění je fyzická prohlídka nemovitosti, zaměření objektů, osobní sdělení zástupce zadavatele a vedoucího provozovny, konzultace v inv. oddělení zadavatelské fy.
- Podklady opatřené znalcem :
 - vyhl. č. 393/1991 Sb.
 - zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty.
 - ostatní obecně platné cenové předpisy.
- Podklady opatřené zadavatelem :
 - projektová dokumentace stavby zpracovaná Obchodním projektem ČSSD Plzeň, atelier-03, plovární 12-T. 33818 9, datum březen 1987, č. zakázky 03-3980/86 JP/Z.
 - výpis z EN nebyl předložen vzhledem k nedořešeným majetkovým právním vztahům.
 - stavba je užívána od roku 1990.

2/ Nález znaleckého posudku :

Vlastníkem provozovny je Jednota SD Sušice. Konstatace charakteru nemovitosti - na základě § 59 zákona č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty se jedná o provozní dům, protože objekt nemá žádnou obytnou místnost. Původně se plánovala ještě výstavba sálu, avšak vzhledem k ekonomické situaci se upustilo od přístavby sálu. Novostavba PVS slouží především ke zlepšení obchodních potřeb obyvatelstva obce Žichovice, které se nachází v rekreační oblasti cca 10 km. od obce Sušice. Prostor stavby je téměř rovinný, situovaný v centru obce Žichovice při silnici Sušice - Horažďovice. Při geologickém průzkumu nebyla zjištěna podzemní voda. Provozovna je napojena na veřejný vodovod, odkanalizování je provedeno do žumpy na vyvážení. Obec Žichovice má v současné době cca 1370 obyvatel, je zde obchod s potravinami a základní škola 1. stupně. Je zde pravidelné autobusové a vlakové spojení do Sušice několikrát denně. Obec Žichovice není v Chráněné krajinné oblasti Šumava ani v národním parku Šumava. Vstupy do objektu jsou provedeny celkem tři a to do restaurace, přes rampu do skladových prostor a ke kuchyni. Kolem celé stavby jsou provedeny asfaltové plochy. Ocenění je provedeno podle stavu ke dni 5.5.1992 dle vyhl. č. 393/1991 Sb.

Podrobnosti o konstrukcích a bodové hodnocení jednotlivých objektů jsou v příloze znaleckého deníku.

3/ Vlastní posudek :

1/ Provozovna veřejného stravování : § 10

a/ Posouzení :

Jedná se o zděnou novostavbu, jednopatrovou s částečným podsklepením. Krov je pultový, krytina je provedena z AZC vlnitých desek. Stavba je provedena běžným způsobem, technologická vybavení stavby nejsou předmětem ocenění. Údržba je na dobré úrovni, předpokládaná životnost je vzhledem ke stavu a stáří objektu uvažována na 100 let dle vyhlášky. Zásobování objektu je přes rampu, která je v úrovni 1. N. P. K rampě je vybudována příjezdová zásobovací komunikace, která navazuje na stávající místní komunikaci a hospodářský dvůr. V 1. P. P. jsou skladové prostory, kotelna, uhelna, strojovna vzduchotechniky a sociální zařízení pro topiče. Sklep je

s 1.N.P. propojen jednak hospodářským schodištěm a jednak nákladním výtahem 100 kg.V 1.N.P. objektu je vlastní odbytová část - jídelna, formanka a salonek. Dále je zde kuchyně, sklad, chodba, kancelář vedoucího a WC pro muže a ženy se sprchou. Stáří objektu je 2 roky.

b/ Výměry :

1.P.P. - zast.plocha - $24,75 \times 16,95 - 7,80 \times 5,85 - 9,90 \times 6,00 = 419,51 - 45,63 - 59,50 = 314,48 \times 0,80 = 251,58 \text{ m}^2$
1.N.P. - zast.plocha - $4,01 \times 5,15 + 23,41 \times 25,05 - 6,05 \times 9,40 = 20,65 + 586,42 - 56,87 = 607,07 - 56,87 = 550,20 \text{ m}^2$

c/ Opotřebení :

0 roční $100/100 = 1\%$
0 celkové $1\% \times 2 = 2\%$

d/ Propočet ceny :

1.P.P. - $251,58 \times 3475 \times 1,- = 874.240,50 \text{ Kčs}$
1.N.P. - $550,20 \times 4955 \times 1,- = 2.726.241,00 \text{ Kčs}$
 $3.600.481,50 \text{ Kčs}$
Celkové opotřebení činí 2% - zbývá $3.528.471,80 \text{ Kčs}$
=====

2/ Venkovní úpravy : § 11

Ocenění je provedeno podle př.č.6, pol.č.

1/přípojka vody, 1990, 10 m, op.= 4%	3.264,00 Kčs
2/přípojka kanalizace, 1990, 114 m, op.= 4%	73.324,80 Kčs
5/zp.plochy z bet.dlažby, 1990, 80 m ² , op.= 2%	18.424,00 Kčs
5/zp.plochy z bet.mazaniny, 1990, 6,6 m ² , op.= 4%	1.330,56 Kčs
5/zp.plochy asfaltové, 1990, 1215 m ² , op.= 2%	476.280,00 Kčs
6/obrubníky u komunikace, 1990, 146 m, op.= 2%	21.900,00 Kčs
7/septik, 1990, 73 m ³ , op.= 4%	142.262,40 Kčs
10/venkovní schody bez bočních zídek, 22,65 m, 1990, op.= 2%	6.104,17 Kčs
23/rampa se zastřešením, odb.odhad	85.000,00 Kčs
24/šachta na sudy, odb.odhad	19.000,00 Kčs
25/šachta na kanalizaci, odb.odhad	11.342,00 Kčs
26/šachta na uhlí, odb.odhad	24.000,00 Kčs
27/šachta u strojovny vzduchotechniky, odb.odhad	<u>29.300,00 Kčs</u>
VÚ celkem	911.531,93 Kčs
	=====

S T A V B Y celkem :

§ 10 - provozovna veř.stravování	3.528.471,80 Kčs
§ 11 - venkovní úpravy	<u>911.531,93 Kčs</u>
	4.440.003,70 Kčs
	=====

3/ Pozemky : § 15

Jelikož není k dispozici výpis z EN, ocení se pouze zastavěná plocha provozovny veřejného stravování včetně zásobovací rampy a zpevněné plochy.

Cena za 1 m² by byla 20,- Kčs za předpokladu, že výše uvedené pozemky a plochy budou vedeny jako zastavěná plocha. U stávkby provozovny veřejného stravování o tom není pochyb, avšak u zpevněných ploch lze předpokládat kulturu pozemku jako ostatní

plochy, ale také jako stavební pozemek. Ocenění zastavěné plochy a ostatních zpevněných ploch se provede jednotnou sazbou 20,- Kčs/m². Cena se neupraví dle př.č.7, tab.I.
Cena činí celkem 1852 x 20,- = 37.040,00 Kčs
=====

Rekapitulace ceny nemovitosti :

1/ Stavby	4.440.003,70 Kčs
2/ Pozemky	<u>37.040,00 Kčs</u>
Celkem	<u>4.477.043,70 Kčs</u>

Zástupce zadavatele posudku na dotaz znalce uvedl, že nejsou k dispozici žádné doklady, kterými by u některé ze staveb oceňovaných podle § 2 až § 12 prokázal vyšší cenu nabyvací, než byla výše vypočtena. Je tedy zjištěnou cenou nemovitosti částka

4.477.043,70 Kčs
=====

slovy čtáři milióny čtyři sta sedmdesát sedm tisíc čtyřicet tři koruny, 70 haléřů.

Znalecký posudek vypracován dne 20.6.1992.

Pavel Tomásek
.....



Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, jmenovacím dekretem č.j.Spr.2475/89 ze dne 22.12.1989, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.57/1992..... znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Pavel Tomásek
.....



Rodinné domky, rekreační domky a rekreační chalupy, obytné části provozních objektů

str.

PVS Žichovice

příloha č. 1 k vyhl.

	I. P. P.		I. N. P.		znak	body	znak	body
	znak	body	znak	body				
1. osaz. do terénu (podskl. obj.)	1a	600	/	/				
2. základy (u 1. nadz. podl.)	/	/	1	290				
3. záiva	1c	12,35	1c	12,35				
4. stropy	1a	605	1a	605				
5. krov (podl. s nejv. zast. pl.)	/	/	5	345				
6. krytiny na krovu -- " --	/	/	4b	165				
7. krytina na pl. střeších -- " --	/	/	/	/				
8. klempířské konstrukce -- " --	/	/	2a	125				
9. fasádní omítky (jen u nadz. podl.)	uliční	/	1a	55				
	pravá	/	1a	55				
	levá	/	/	/				
	zadní	/	1a	55				
10. obklady fasád (jen u nadz. podl.)	uliční	/	/	/				
	pravá	/	/	/				
	levá	/	/	/				
	zadní	/	/	/				
11. vnitřní obklady (každá položka)	4,5	50	4,5	75				
12. schody	4	125	/	/				
13. dveře	1	215	1	215				
14. okna	5	60	4	125				
15. podlahy obytných místností	/	/	/	/				
16. dlažby a podlahy ost. místností	6	40	2	80				
17. Vytápění (každá položka - radiátory za podl.)	2b	145	1b, 2b	145				
18. elektroinstalace	1	160	1	160				
19. bleskosvod (podl. s nejv. z. pl.)	/	/	/	25				
20. rozvod vody	1	45	1	45				
21. zdroj teplé vody (každá pol.)	1	120	/	/				
22. instalace plynu	/	/	/	/				
23. kanalizace (každá položka)	2	30	1, 2	75				
24. kuchyně (každá položka)	/	/	1, 2	155				
25. vnitřní vybavení (každá položka)	3,5	30	3,5	90				
26. záchod (každá položka)	2	15	2	60				
27. balkón (každá položka)	/	/	/	/				
28. krb (každá položka)	/	/	/	/				
29. sauna	/	/	/	/				
30. okenní žaluzie	/	/	/	/				
31. vestavěné skříňe (za 1 ks)	/	/	/	/				
32. odsávač par (každá položka)	/	/	/	15				
33. domácí telefon	/	/	/	/				
34. rozvod tel. a radio antény	/	/	/	/				
35. okenice	/	/	/	/				
36. kovové mříže	/	/	/	/				
bodové ohodnocení celkem		3425		4955				