

Materiál č.**Přílohy:**

- Znalecký posudek zpracovaný na základě požadavku insolvenčního správce
- Posouzení stavebně-technického stavu

Název materiálu:

Informace o možnosti nabytí pozemku parc. č.152/2 a budovy bez čp. a pozemku parc. č. 153 a budovy čp. 176 jejich součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Závada nad Olší, obec Petrovice u Karviné

Předkladatel: Ing. Alica Medková**Podpis:** **Dopad na rozpočet:** ANO**Stanovisko správce rozpočtu:**

V rozpočtu není s nabytím předmětných nemovitostí počítáno. Pokud Zastupitelstvo rozhodne o nabytí nemovitostí, bude nezbytné provést rozpočtové opatření

Podpis: **Důvodová zpráva (obsahuje rozbor stavu, objasnění skutečností, popis návazností na dřívější rozhodnutí orgánů obce, cíle, kterých má být dosaženo a varianty řešení):**

Dne 29. září 2023 se na členy Rady obce Petrovice u Karviné obrátili zastupitelé Ing. Pavel Haas, pan Pavel Kondziolka, pan Marek Křevký a Ing. Jindřich Reclik s žádostí o svolání mimořádného jednání Zastupitelstva obce Petrovice u Karviné za účelem projednání účasti na dražbě pozemků parc. č. 152/2 a 153 včetně budov na nich stojících, vše v k. ú. Závada nad Olší. Ve své žádosti uvedli:

Jedná se o pozemky a budovy místního obchodu a restaurace. Tento objekt byl místními občany vybudován v tzv. "akci Z", aby sloužil široké veřejnosti. Následně byl provozován a vlastněn spotřebním družstvem Jednota - Jednošć, které jej později prodalo soukromému vlastníkovi.

Celý komplex slouží bezpochyby k plnění základních potřeb občanů Závady a v poslední době také novým obyvatelům KODUSu. Dovolíme si připomenout, že právě blízkost obchodu byla jedním z argumentů pro výběr této lokality.

Stejně jako se tomu děje i v jiných obcích navrhujeme se zúčastnit této dražby a získat tak tento objekt do vlastnictví obce. Následně by bylo vhodné objekt opravit (s případným využitím vhodného dotačního titulu) a pronajmout vhodnému podnikateli k provozování, čímž obec zajistí pro své obyvatele tuto základní potřebu. Nemalou výhodou by pak bylo vlastnictví pozemku pod chodníkem, který by se díky tomuto mohl opravit do stavu, který přestane ohrožovat zdraví občanů po něm jdoucích. Jsme přesvědčení, že tato investice nemusí být v dlouhodobém horizontu pro obec vůbec ztrátová, ale naopak. Závěrem si dovolíme upozornit, že pokud přejde objekt do soukromých rukou nebude mít obec žádný vliv na jeho využití a je tedy možné, že bude přestavěn např. na sklad nebo jinou provozovnu.

Vzhledem k termínu dražby 1.11. navrhujeme svolat toto mimořádné zastupitelstvo na pondělí 23.10. v 17:00."

Rada obce Petrovice u Karviné se předmětnou žádostí zabývala na své 29. schůzi dne 2. 10. a pověřila starostu obce svoláním Zastupitelstva dle návrhu v žádosti. Současně požadovala

v rámci přípravy materiálů pro jednání Zastupitelstva zajistit posouzení stavebně-technického stavu nemovitostí, znalecký posudek, schůzku zastupitelů na místě samém, zjistit u stávajících nájemců, zda mají zájem pokračovat v nájmu, návrh financování oprav, kalkulaci návratnosti, návrh způsobu využití.

S ohledem na krátký časový interval byli osloveni zastupitelé, kteří iniciovali svolání zastupitelstva, požádání o spolupráci při přípravě podkladů do Zastupitelstva - konkrétně o zaslání veškerých informací, které k daným objektům mají, a především potom informací o záměrech využití těchto objektů (jejich provozování) včetně vyčíslení předpokládaných nákladů jejich provozování a návratnosti investice v podobě uhrazené ceny za odkoupení a případných dalších investic na opravu, případně o možnostech a způsobů pro financování oprav takovýchto nemovitostí.

V odpovědi bylo uvedeno:

V ideálním případě bychom uvítali, aby i nadále v objektu fungovala hospoda a obchod (současní nájemci mají zájem pokračovat) - celkové příjmy cca 17 tis. Kč měsíčně.

Využití prostoru bývalého řeznictví bychom nechali na zájmu podnikatelů - je zde více možných variant využití. Příjem cca 5 tis. Kč měsíčně.

Náklady na opravu nelze v této chvíli odhadnout. Považujeme za zásadní, aby byl objekt obce a poté bude možné řešit opravy a bude jen na rozhodnutí ZO jakou částku na toto uvolní. Stejně tak je tomu s případnými dotacemi na opravu.

Obecní úřad oslovil exekutora o zaslání znaleckého posudku (tvoří přílohu č. 3 tohoto materiálu). Současně jsme požádali o možnost zajištění možnosti prohlídky nemovitosti pro zastupitelé. Ve sdělení exekutor uvedl, že zajištění prohlídky na místě samém není možné.

Současně jsme požádali Ing. Lukáše Zárubu o obhlídku objektů včetně posouzení stavebně-technického stavu. Na místě samém bylo uvedeno, že v objektech jsou 3 uživatelé – Štefan Hudák (nájemce a provozovatel restaurace), Hoang Thanh Pham (nájemce a provozovatel prodejny) a uživatel bývalého řeznictví, který tento objekt přestavěl na bytovou jednotku a který zde bydlí. Bližšími údaji o této osobě Obecní úřad nedisponuje.

Pouze pro úplnost uvádíme, že oba objekty jsou zkolaudovány jako stavba občanské vybavenosti. V případě změny na bytovou jednotku je nutné požádat stavební úřad o změnu účelu užívání. Obecní úřad žádné takové povolení neeviduje.

Odhadní cena u budovy čp. 176 a pozemku parc. č. 153 (obchod a byt) je 1 400 000 Kč, nejnižší podání se stanovilo ve výši 2/3 dražené nemovitosti, tedy na částku 933 334 Kč, výše jistoty je stanovena na 500 000 Kč.

Odhadní cena u budovy bez čp. a pozemku parc. č. 152/2 (restaurace) je 1 100 000 Kč, nejnižší podání se stanovilo ve výši 2/3 dražené nemovitosti, tedy na částku 733 334 Kč, výše jistoty je stanovena na 400 000 Kč.

Dražba nemovitostí neproběhla, jelikož vlastník nemovitostí podal dne 5. 10. 2023 Insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení. Z toho důvodu byla nařízená elektronická dražba odročena a celou věc přebíral insolvenční správce Mgr. Michal Hanšpach. Ing. Pavel Haas po obdržení této informace požádal o kontaktování insolvenčního správce s možností odkupu.

Na základě telefonické žádosti insolvenčního správce zaslal nově zpracovaný znalecký posudek, ve kterém je cena nemovitostí stanovena na 3 460 000 Kč. Dle sdělení insolvenčního správce má o nemovitost zájem stávající nájemce Hoang Thanh Pham. Insolvenční správce bude jednat s věřiteli o možnostech prodeje nemovitosti. Jednou z možností je elektronická dražba, která je však spojena s finančními náklady. Bude navrhopat, že prodej nemovitosti bude zveřejněn a bude stanoven termín cca do poloviny května na podání nabídek.

Návrh řešení a doporučení předkladatele:

Je v kompetenci Zastupitelstva rozhodnout o nabytí nemovitostí.

Návrh usnesení:

Rada obce Petrovice u Karviné dle ustanovení §102 odst. 1 zákona č. 128/2008 Sb., o obcích v platném znění

d o p o r u č i l a

Zastupitelstvu obce neschválit nabytí nemovitostí pozemku parc. č.152/2 a budovy bez čp. a pozemku parc. č. 153 a budovy čp. 176 jejich součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Závada nad Olší, obec Petrovice u Karviné.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1804/2024

Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O Ceně obvyklé (Tržní hodnotě) nemovitosti: Stavba čp. 176 - obč. vybavenost, která je součástí pozemku p.č. 153, dále stavba bez čp. - obč. vybavenost, která je součástí pozemku p.č. 152/2. Dále pozemky p.č. 153 - zast. plocha a p.č. 152/2 - zast. plocha. Vše uvedeno na LV č. 1959, k.ú. Závada nad Olší.

Znalec:	Ing. Petr Valko
Adresa:	Porubská 552/24, 708 00 Ostrava - Poruba
IČ: 737 63 675	telefon: 739 408 285 e-mail: petr.valko@volny.cz
DIČ: CZ73763675	

Zadavatel:	Insolvenční správce, IČ: 02965828, Mgr. Michal Hanšpach
Adresa:	Hybernská 1009/24, 110 00 Praha 1

Číslo jednací:	KSOS 14 INS 15671/2023
-----------------------	------------------------

TRŽNÍ HODNOTA

3 460 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 09.04.2024

Vyhotoveno: V Ostravě 9.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovte ceně obvyklou (Tržní hodnotu) nemovitosti: Stavba čp. 176 - obč. vybavenost, která je součástí pozemku p.č. 153, dále stavba bez čp. - obč. vybavenost, která je součástí pozemku p.č. 152/2. Dále pozemky p.č. 153 - zast. plocha a p.č. 152/2 - zast. plocha. Vše uvedeno na LV č. 1959, k.ú. Závada nad Olší.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřebu insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byly poskytnuty dostatečné informace pro potřebu zpracování znal. posudku dle zadání.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.4.2024 za přítomnosti p. Vitek - zástupce majitele, Ing. Petr Valko - soudní znalec.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 1959, ze dne 9.4.2024
- kopie KM, ze dne 9.4.2024
- místní šetření konané dne 4.4.2024
- údaje z územního plánu obce Petrovice u Karviné
- údaje z povodňové mapy ČAP
- údaje z KN o sjednaných cenách
- údaje z realitních serverů o nabídkových cenách nemovitostí
- údaje o nabízených a realizovaných nájmech srovnatelných nemovitostí.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou

nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla získána z informací, poskytnutých zadavatel znal. posudku. Dále z informací majitele nemovitosti. Dále pak z prohlídky nemovitosti a jejího zaměření dne 4.4.2024. Další data získána z informací Katastru nemovitostí a územního plánu obce Petrovice u Karviné.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Petrovice u Karviné, k.ú. Petrovice u Karviné
Adresa nemovité věci: bez názvu 176/xxx, 735 72 Petrovice u Karviné

Vlastnické a evidenční údaje

Martina Vítková, nar. 16.5.1974, Školní 359/23, 736 01 Havířov, podíl 1 / 1

Nemovitost je uvedena na LV č. 1959, v k.ú. Závada nad Olší. Jako majitel je uvedena paní Martina Vítková, bytem: Školní 359/23, Havířov-Šumbark.

Dokumentace a skutečnost

Z doložených listinných podkladů a informací z místního šetření vyplývá, že evidenční stav nemovitosti je v souladu se skutečným stavem užívání.

Místopis

Nemovitost se nachází v okrajové zástavbě obce Petrovice u Karviné, místní část Závada. Obec přiléhá k okrajové části Karviné, ve směru na Bohumín. Je zde běžná základní vybavenost a služby. Obec je napojen na příměstskou autobusovou dopravu, je zde vlaková zastávka. Samotná nemovitost se nachází v zástavbě vesnických objektů, v sousedství je nově vystavěn objekt domova seniorů. V místě jsou k dispozici sítě elektro, vodovod a plyn. Přímo u objektu je zastávka autobusové dopravy. Nemovitost je přístupná přímo z místní veřejné komunikace podél jejího jižního okraje.

Situace

Typ pozemku:	• zast. plocha	• ostatní plocha	• orná půda
	• trvalé travní porosty	• zahrada	• jiný
Využití pozemků:	• RD	• byty	• rekr.objekt • garáže
Okolí:	• bytová zóna	• průmyslová zóna	• nákupní zóna
Přípojky:	• /• voda	• /• kanalizace	• /• plyn
veř. / vl.	• /• elektro	• telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	• MHD	• železnice	• autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	• dálnice/silnice I. tř.		• silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	• zpevněná komunikace	• nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

872/2 - ost. obec Petrovice u Karviné
komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavbu z roku 1971. Stavba je části podsklepená, přízemní s plochou střechou. Objekt je napojen na přípojky elektro 3F, vodovod, plynovod. Domovní kanalizace je svedena do jímky na pozemku.

V KN je stavba vedena na dvou parcelních číslech (153 a 152/2), ovšem ve skutečnosti se jedná o jeden objekt provozně a stavebně spojený, mající společné přípojky sítí a médií. Objekt má společné rozvody elektro, vytápění a kanalizace. Dále bude v posudku tento posuzován a hodnocen jako jedna stavba.

Stavba je zděná z cihel a tvárnic, základ, betonový s HI (funkčnost izolace nezjištěna). Stropy betonové s rovnými podhledy, podlahy převážně omyvatelné (dlažby, PVC). Podlaha v suterénu betonová. Okna původní jednoduchá a zdvojená. V bytě plastová s iz. 2-sklem. Dveře plné do OK zárubní, v bytě vyměněny za nové. Rozvody ST a TUV ocel/plast, vytápění ústřední plynové, dále lokální kamna a krby na TP v jednotlivých prostorech samostatně, TUV z bojlerů v jednotl. prostorech samostatně.

Byt v čp. 176 je po modernizaci - nová sanita, nová kuchyně, plovoucí a dlážděné podlahy, nové rozvody elektro, ST a TUV. Chybí zde dokončit modernizaci chodby a obklady v soc. zázemí. BJ je aktuálně pronajímána

Provozovna obchodu se smíšeným zbožím je v cca původním stavu, je prováděna pouze základní údržba. Vybavení zastaralé, vyžaduje obnovu prvků krátkodobé a střednědobé životnosti. Provozovna je pronajímána.

Provozovna restaurace je v udržované stavu. Hlavní prostor prošel interiérovou modernizací, je provedena obnova a modernizace soc. zařízení pro hosty. Zázemí pro personál je v původním stavu. Provozovna je pronajímána.

Pozemek je nepravidelného tvaru, je plochý, sklon je zanedbatelný. Z části je tvořen zastavěnou plochou popsáního objektu. Za domem pozemek tvoří manipulační nádvoří, toto je aktuálně značně zanedbané. Pozemek před stavbou je udržovaném stavu, je tvořen předzahrádkou, přístupovými chodníky a parkovištěm. Pozemek je oplocen ze zadní strany a ze stran, z uliční strany je volně přístupný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: 1) Na doloženém LV č. 1959 je v části „C“ uvedeno zástavní právo pro spol. FINFIX, a.s., dle smlouvy ze dne 1.2.2010.	
2) Na doloženém LV č. 1959 je v části „C“ uvedeno podzástavní právo ppro RB, a.s., dle smlouvy ze dne 14.9.2022.	
3) Na doloženém LV č. 1959 je v části „C“ uvedeno zástavní právo exekutorské, dle rozhodnutí ze dne 8.11.2013.	

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

3.4. Obsah**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2

2. Výnosová hodnota

2.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2

3. Věcná hodnota staveb

3.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemek p.č. 152/2 a p.č. 153

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita výnosová a porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	357,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 008,46 m ³
Zastavěná plocha:	485,00 m ²
Plocha pozemku:	1 517,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Lokalita:

Popis:

Podlaží:

Dispozice:

Typ stavby:

Užitná plocha:

Zastavěná plocha:

Zastavěné plochy podlaží:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídka RK 04/2024

K2 Velikosti objektu - podobná

K3 Poloha - lepší

K4 Provedení a vybavení - lepší

K5 Celkový stav - podobný

K6 Vliv pozemku - jen z.p.

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Restaurační objekt Havířov - Podlesí

ul. Jílová

dvoupodlažní komerční objekt v Havířově – Podlesí, který byl v minulosti využíván jako restaurace a diskotéka. Je k dispozici soukromé parkoviště pro 7 aut. Budova je napojena na kanalizaci, plyn, elektřinu – hlavní jistič 100 A. Tento prostor je vhodný pro provozování restaurace, diskotéky. Vytápění objektu je plynem.

1

xxx

panelová

450,00 m²

400,00 m²

400,00 m²

Název:	Penzion a restaurace Orlová
Lokalita:	ul. Slezská

Popis: Prodej penzionu s restaurací č.p. 289, vč. pozemků na adrese Slezská č.p. 289, Orlová-Poruba. Samostatná cihlová budova byla využívána jako restaurace s penzionem. V roce 2015 budova prošla kompletní rekonstrukcí a byl provedena přístavba a nástavba. V 1 NP se nachází restaurace, kuchyň, sál, sociální zařízení, technická místnost, sklady. V 2 NP se nachází společné sociální zařízení, prádelna, pokoje a mezonetový apartmán. Ubytovací kapacita byla 36 lůžek. Dům je částečně podsklepený. Vytápění je ústřední, prostřednictvím kotlem na zemní plyn. Ohřev vody zajišťuje kotel na ÚT se zásobníkem

Podlaží: 1+2

Dispozice: xxx

Typ stavby: zděná stavba

Užitná plocha: 850,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 04/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,25
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - podobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 04/2024; Velikosti objektu - větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - podobný;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09.04.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 500 000	850,00	6 471	0,86	5 565

Název: Obchodní objekt s restaurací Rychvald

Lokalita: ul. Orlovská

Podlaží: 1+2

Dispozice: xxx

Typ stavby: zděná stavba

Užitná plocha: 850,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 04/2024	0,80
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - mírně lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality.cz 04/2024

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK 04/2024; Velikosti objektu - větší; Poloha - mírně lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podobný;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09.04.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
13 500 000	850,00	15 882	0,69	10 959

Název: Obchodní nemovitost. Stará Ves n. O.

Lokalita: vesnická zástavba

Popis: Komerční objekt, který se skládá z budovy sloužící jako prodejna či restaurace a pozemek.
S celkovou rozlohou pozemku 1739 m² poskytuje tato nemovitost dostatek prostoru pro různé obchodní aktivity. Objekt je podsklepený, příjezd je z hlavní obecní komunikace a součástí je i velké parkoviště s rampou. Obchod prošel rekonstrukcí a je částečně vybaven.
V 1.PP se nachází 2 kotle a v 1.NP se nachází 3 klimatizace

Podlaží: 1
Dispozice: xxx
Typ stavby: panel, zdivo
Užitná plocha: 259,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 04/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,90
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,90
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality.cz 04/2024

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena 04/2024; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podobný;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09.04.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 200 000	259,00	20 077	0,73	14 656

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě rozboru porovnatelných nemovitostí, které jsou aktuálně na trhu nabízeny. Realizované prodeje podobných objektů nejsou aktuálně k dispozici. Tyto se obchodují spíše nahodile v poměrně značném cenovém rozptylu. Toto je viditelné i při použití nabídkových cen, kdy dolní kdy ceny jsou ve velké rozpětí od cca 7 700 do 14 600,- Kč/m² podl. plochy.

POZN: vzhledem k tech. stavu suterénu posuzovaného objektu (spodní voda) není jeho plocha zohledněna v porovnávací hodnotě, a je akceptována pouze plocha v 1. NMP stavby.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 565 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 728 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 656 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	9 728 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	357,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 472 896 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2

Doloženy 3 nájemní smlouvy.

- 1) Prostor hospody - NS na dobu neurčitou, ze dne 1.11.2019, sjednán nájem ve výši 8 000,- Kč/měs.
- 2) Prostor obchodu - NS na dobu neurčitou, ze dne 1.6.2019, sjednán nájem ve výši 9 000,- Kč/měs.
- 3) Prostor BJ 2+kk - NS na dobu neurčitou, ze dne 1.10.2014, sjednán nájem ve výši 3 000,- Kč/měs.

Nutno konstatovat, že výše sjednaných nájmů se jeví jako výrazně nižší, než obvyklé nájemné za srovnatelné prostory. Pro potřebu výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je použito nájemné ve výši v místě a čase obvyklé.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	sklepy - nefunkční		104	0	0	0	7,50
2.	BJ 2+kk		53	1 200	5 340	64 080	8,00
3.	prodejna		169	1 200	16 870	202 440	8,00
4.	hospoda		135	1 500	16 875	202 500	8,00
Celkový výnos za rok:						469 020	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	461
Reprodukční cena	RC	Kč	15 063 450
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 017
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	469 020
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	445 569
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 000
Pojištění	0,03 % * RC	Kč/rok	4 519
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	150 635
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	7 532
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	168 686
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	276 883
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 461 038

3. Věčná hodnota staveb

3.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2

Věčná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklepy - zavhlhlé	104,00 m ²	1,00	104,00 m ²
			104,00 m²
1.NP a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt 2+kk v čp. 176	53,40 m ²	1,00	53,40 m ²
prodejna vč. zázemí v čp. 176	168,70 m ²	1,00	168,70 m ²
hospoda vč. zázemí v části bez čp.	135,00 m ²	1,00	135,00 m ²
			357,10 m²
			461,10 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$(69,0+9,0+26,0)*1,3 =$	135,20	2,30 m
1.NP a zastřešení	$301,0+184,0 =$	485,00	3,50 m
		620,20 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$((69,0+9,0+26,0)*1,3)*(2,30) =$	310,96
NP	1.NP a zastřešení	$(301,0+184,0)*(3,50) =$	1 697,50
	Obestavěný prostor - celkem:		2 008,46 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	CPP a tvárnice
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	pozink. plech
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné do OK zárubní a plechové
12. Vrata	plechová
13. Okna	jednoduchá, zdvojená a plastová v BJ
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby
15. Vytápění	plynový kotel a lokální krby
16. Elektroinstalace	3F - Al/Cu
17. Bleskosvod	ano - funkčnost nezjištěna
18. Vnitřní vodovod	STa TUV - ocel/plast
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí do jímky za domem
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojlery
22. Vybavení kuchyní	v BJ kompletní zánovní linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	v BJ kompletní zánovní
24. Výtahy	chybí

25. Ostatní	bežné vybavení
26. Instalační pref. jádra	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	485
Užitná plocha (UP)	[m ²]	461
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 008,46
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	15 063 450
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	47
Opotřebení	%	53,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 079 822

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemek p.č. 152/2 a p.č. 153

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V dané lokalitě se běžně obchodují a nabízejí stavební pozemky běžné velikosti v cenách od 700 - do 1 500 Kč/m². Vzhledem k poloze a charakteru předmětu ocenění, je vhodné stanovit informativní tržní hodnotu předmětných pozemků ve při dolní hranici uvedeného rozpětí.

Pro potřebu stanovení tržní ceny předmětu ocenění funkčního celku, má uvedená hodnota pozemků pouze informativní funkci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	153	1 230	800,00		984 000
zastavěná plocha a nádvoří	152/2	287	800,00		229 600
Celková výměra pozemků		1 517	Hodnota pozemků celkem		1 213 600

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2 3 472 896,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2 3 461 038,- Kč

3. Věcná hodnota staveb

3.1. Stavba čp. 176 - obč. vyb. a stavba bez čp. - obč. vyb. na p.č. 152/2 7 079 822,- Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemek p.č. 152/2 a p.č. 153 1 213 600,- Kč

Porovnávací hodnota	3 472 896 Kč
Výnosová hodnota	3 461 038 Kč
Věcná hodnota	8 293 422 Kč

z toho hodnota pozemku

1 213 600 Kč

Tržní hodnota

3 460 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistašedesáttisíc Kč

Silné stránky

- Klidná poloha
- Zastávka autobusu přímo u objektu
- Variabilní použitelnost prostor

Slabé stránky

- Cenově podstandardní lokalita
- Zanedbaná údržba stavby, jako celku
- Objekt dosud bez zateplení

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota nemovitosti je stanovena především na základě vyhodnocení výnosové a porovnávací metody. Výsledky obou metod se vzájemně velmi přibližují. Jsou řádně vyhodnoceny pozitiva i negativa předmětné nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit výnosový a porovnávací způsob.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě použitých metod ocenění je stanovena tržní hodnota nemovitosti ve výši 3 460 000,- Kč.

Tržní hodnota

3 460 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistašedesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota je stanovena bez zohlednění existence omezení zástavními právy, uvedenými na LV č. 1959.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1959	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 4.4.2024	4
Územní plán obce Petrovice u Karviné	1
Povodňová informace - ČAP	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2024 10:35:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599077 Petrovice u Karviné
Kat.území: 720372 Závada nad Olší List vlastnictví: 1959

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vítková Martina, Školní 359/23, Šumbark, 73601 Havířov	745716/5188	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
152/2	287	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 152/2				
153	1230	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Závada, č.p. 176, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 153				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 0359908189
v celkové výši 3 000 000,- Kč s příslušenstvím
- budoucích pohledávek až do celkové výše 3 000 000,- Kč,
které vzniknou do 28.2.2030

Oprávnění pro

FINFIX a.s., Plaská 622/3, Malá Strana, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 24822931

Povinnost k

Parcela: 152/2, Parcela: 153

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.02.2010. Právní
účinky vkladu práva ke dni 04.02.2010.

V-742/2010-803

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 07:37:00. Zápis
proveden dne 20.09.2022.

V-5195/2022-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění:

- dluhů ve výši 85 000 000 Kč s příslušenstvím
- budoucích dluhů do celkové maximální výše 127 500 000 Kč,
které budou vznikat do 30.4.2035

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.j.0023/2021.11k
ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 07:47:00. Zápis
proveden dne 07.10.2022; uloženo na prac. Karviná

V-5505/2022-803

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 1

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599077 Petrovice u Karviné
Kat.území: 720372 Závada nad Olší List vlastnictví: 1959
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Z-10277/2013-803

Z-3680/2023-803

Z-4268/2023-803

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599077 Petrovice u Karviné
Kat.území: 720372 Závada nad Olší List vlastnictví: 1959

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí CR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.







byt v čp. 176



byt v čp. 176



byt v čp. 176



byt v čp. 176



byt v čp. 176



byt v čp. 176



zadní dvůr



zadní vstup do bytu



Prodejna v čp. 176



Prodejna v čp. 176



Prodejna v čp. 176



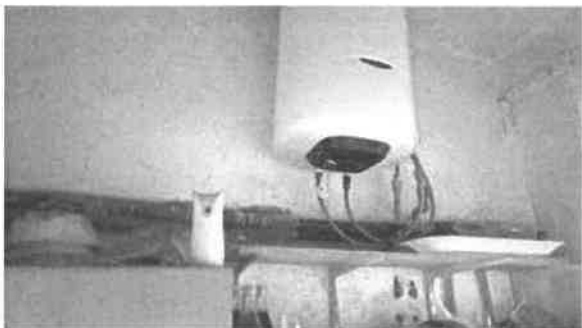
Prodejna v čp. 176



Prodejna v čp. 176



Prodejna v čp. 176



Prodejna v čp. 176



Hospoda v části bez čp.



Hospoda v části bez čp.



Hospoda v části bez čp.



Hospoda v části bez čp.



Hospoda v části bez čp.



Hospoda v části bez čp.



Hospoda v části bez čp.



zadní pohled



zadní pohled



žumpa na dvoorku



sklep



uliční pohled



uliční pohled



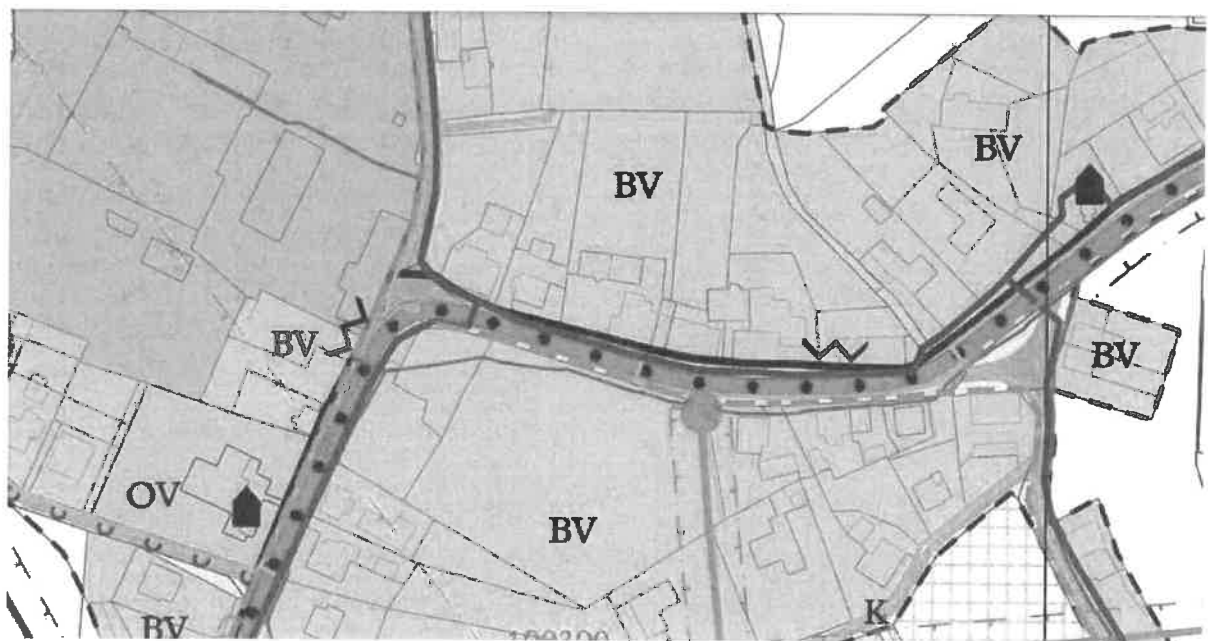
příjezdová cesta



uliční pohled



uliční pohled



ADRESA

Místo pojištění dle katastrálních údajů

Vyhledej adresu:  73572, Karviná, Petrovice u Karviné, Závada 176

 Chci editovat ručně

☐ Zaměřeno ručně ☒ Zaměřeno automaticky

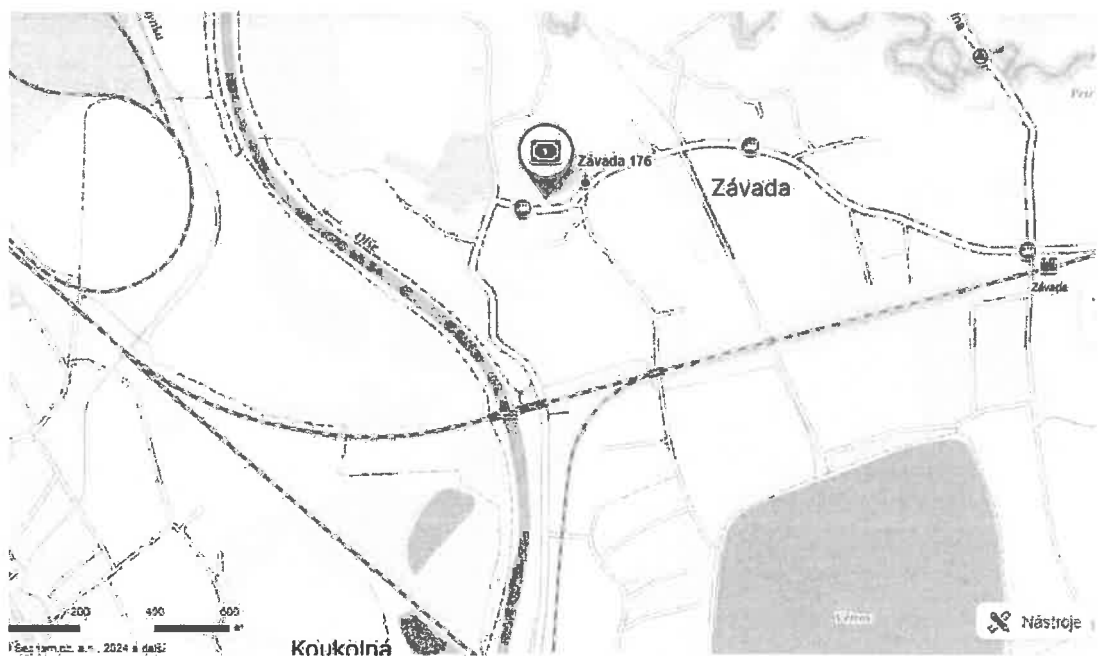
Obec: Část obce: PSČ:

Ulice: Číslo popisné / evidenční:  Číslo orientační:

Stát: ▼

Povodňová zóna: ▼

Mapka Podrobnosti k adrese



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. Fa.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, ze dne 23.9.2004, č.j. Spr 3185/2004, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1804/2024.

V Ostravě 9.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Valko
Porubská 552/24
708 00 Ostrava - Poruba

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.

STAVEBNĚ TECHNICKÉ POSOUZENÍ

Budova obchodu čp. 176
Petrovice u Karviné

Ing. Lukáš Záruba – autorizovaný inženýr ČKAIT 1103025
U Hřiště 333, Řepiště, 739 32

Říjen 2023

Počet stran : 5
Počet výtisků : 2
Výtisk č.:

Obsah

1. Identifikační údaje
2. Úvod
3. Podklady
4. Základní identifikace objektu
5. Dosud provedené stavební úpravy
6. Fotodokumentace
7. Závěr

1. Identifikační údaje :

1.1. Zadavatel

Obec Petrovice u Karviné

Petrovice u Karviné 251,
732 72 Petrovice u Karviné

1.2. Předmět posouzení :

Budova obchodu

Místo stavby : Závada č.p. 176, Petrovice u Karviné

1.3. Zpracovatel posouzení :

Ing. Lukáš Záruba

U Hřiště 333, Řepiště, 739 32

IČ : 75197626

Telefon : 736 684 458

Osvědčení ČKAIT – 1103025- autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

2. Úvod :

Stavebně technické posouzení objektu obchodu č.p. 176, Závada bylo vypracováno na základě požadavku vlastníka Obce Petrovice u Karviné jako podklad pro případnou koupi objektu do vlastnictví obce a následné nutné stavební úpravy .

Cílem průzkum bylo ověřit stav objektu z hlediska aktuálního stavu konstrukcí a technického zařízení objektu.

Vlastní průzkum domu sestával z prohlídky objektu.

3. Podklady :

- Prohlídka domu
- Fotodokumentace

4. Základní identifikace objektu :

Počet podlaží	1 NP, 1 PP
Lokalita	Závada
Katastrální území	Petrovice u Karviné
Část obce	Závada
Popisné číslo/orientační	176
Vlastník domu	Předmětem exekuční dražby
Rok dokončení stavby	1971
Konstrukční systém	Zděná nosná kce
Obvodový plášť	Cihla
Vnitřní nosná konstrukce	Cihla
Příčky	Cihla
Stropy	Betonové nad 1.PP, nad 1 .NP- předpoklad betonové
Schodišťová ramena	Železobetonová
Střecha	Plochá střecha, krytina z falcovaných plechů na dřevěném bednění a dřevěných nosnících
Otvorové výplně	Okna plastová s izolačním dvojsklem, ocelová s jednoduchým sklem , dřevěná zdvojená okna s jednoduchým zasklením

5. Popis stavu objektu :

Objekt je užíván od roku 1971, sloužil jako objekt občanské vybavenosti, obchod potravin, řeznictví a restaurace. Objekt je aktuálně provozován jako obchod potravin, restaurace a v části bývalého řeznictví byl přestavěn a je užíván jako byt.

Dle kontrolní obchůzky stavby ze dne 9.10.2023 byl zjištěn následující stav objektu:

a) Základové konstrukce a svislé obvodové konstrukce suterén:

Suterén v části objektu pod prodejnu je omezeně přístupný(je zde velké množství odpadu a sklep je opakovaně zatopen z důvodu netěsné hydroizolace spodní stavby. V místech kde byl

přístup nebyly viditelné statické poruchy, zřejmé byly projevy vlhkosti na omítkách(uvnitř i vně). V podlaze suterénu je sběrná jámka spodní vody s kalovým čerpadlem. Nutná sanace a oprava svislé a vodorovné hydroizolace.

b) Svislé konstrukce 1.NP

Obvodové zdi i vnitřní příčky jsou zřejmě z cihel plných pálených, nejsou zde viditelné výrazné praskliny, vnitřní omítky jsou jádrové s vrchní štukovou omítkou, omítky v exteriéru jsou břizolitové. Obvodové zdivo nevyhoví požadavku ČSN 73 0540-Tepelná ochrana budov-bude nutno provést dodatečné zateplení zdiva např. kontaktním zateplením.

c) Konstrukce vodorovné

Strop nad suterénem je tvořen z železobetonových panelů , strop nad 1.NP nebyl ověřen, ale předpokládá se rovněž železobetonový(zřejmě nezateplený).

d) Konstrukce krovu a střešní plášť

Nad úrovní stropu 1.NP je zřejmě dřevěný krov s celoplošným bedněním, který tvoří spád pro vrchní falcovanou plechovou krytinu a vytváří tak dvouplášťovou větranou střechu. Stav krovu a střešní krytiny nebylo možné ověřit, předpokládá se že je původní. Krov je odvětrán pomocí mřížek na atikové zídce. U těchto objektů je větrání obvykle nedostatečné, většinou je zde absence parotěsné zábrany a zateplení podkrovního prostoru, což snižuje životnost dřevěných prvků krovu a bednění a může tak znamenat rekonstrukci celého střešního pláště(krov+krytina).

e) Výplně otvorů

Většina výplně otvorů na vnějším plášti jsou původní, tzn. okna dřevěná zdvojená s jednoduchým sklem, výlohy obchodu a restaurace jsou z ocelových rámců bez přerušného tepelného mostu s jednoduchým sklem. Veškeré tyto konstrukce nevyhoví stávajícím ČSN a je nutné je kompletně vyměnit. Okna v části objektu, který není tvoří byt jsou plastová s izolačním dvojsklem, vstupní dveře do obchodu a restaurace jsou plastové, jednotlivé plastové výplně mají rozdílné dekory, technické parametry a stáří.

f) Vnitřní rozvody médií

Vnitřní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace a vzduchotechniky jsou vesměs původní, z hlediska dalšího využití je nutné je kompletně vyměnit, elektroinstalace jsou doplněny o další rozvody nejsou zřejmě revidovatelné.

Rozvody vody jsou částečně původní v oceli, doplněny o plastové rozvody vedené po stěnách(neizolované), svislá kanalizace je v suterénu litinová, veškeré tyto rozvody a zařizovací předměty jsou zastaralé, je zde vysoké riziko poruch.

Platné revize elektroinstalace, plynu, komínů, servis kotlů, atd. nebyly k dispozici

g) Otopná soustava

Soustava pro vytápění tvoří dvojice plynových kotlů v kotelně umístěné v

V přízemí budovy. Otopná soustava nebyla v části restaurace používána několik let- náhradní vytápění krbem a přímotopy. Rozvody ÚT jsou provedeny z ocelových trubek, radiátory jsou litinové článkové- obchod, plechové – restaurace. Systém otopné soustavy je původní, kotle jsou dle servisních nálepek v provozu minimálně od r. 2004

h) Povrchy podlah, obklady stěn, dlažby

Podlahy jsou v obchodě vesměs původní, tvořeny betonovou teracovou dlažbou, obklady původní keramické. V restauraci a soc. zázemí jsou řešeny keramickou dlažbou, obklady rovněž keramické- zde již proběhla rekonstrukce , odhadem minimálně před 10 lety.

i) Venkovní zpevněné plochy

Venkovní zpevněné plochy jsou tvořeny převážně z litého asfaltu.

6. Závěr:

Stav objektu odpovídá stáří objektu, nedostatečné a neodborné údržbě objektu, provedené stavební úpravy nezvýšili hodnotu objektu a bude nutné je odstranit.

Přesto lze konstatovat, že objekt je možné rekonstruovat, lze předpokládat kompletní rekonstrukci stavby kdy bude zachována zejména hrubá stavba. Rozsah rekonstrukce se bude odvíjet od způsobu využití objektu, dále bude nutno provést průzkumy stavu krovu, stropních konstrukcí, případně základových kcí, jednotlivé konstrukce ověřit statickými výpočty a následné projekční řešení musí splňovat veškerou platnou legislativu(stávající stav již nesplňuje tepelně technické, hygienické a požární předpisy) .

V Řepištích dne 11.10.2023

Ing. Lukáš Záruba

Příloha: fotodokumentace stavu ze dne 9.10.2023