

Znalecký posudek č. 160-2590/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Nebytové objekty bez č.p. na pozemcích jiného vlastníka parcela č. 2537/2, 2537/3, 2537/4, 2529/2 a 2529/3.

Město: Český Těšín

Okres: Karviná

Katastrální území: Český Těšín

Sídlo katastr. úřadu v Karviné

PSČ: 737 01

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 623164



Vlastník staveb:

Ing. Ivo Cimala

SJM Ing. Bohumír Kallus a Ing. Jaroslava Kallusová

podíl:

1/2

1/2

Vlastník pozemků:

Město Český Těšín

podíl:

1/1

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 3.7.2009.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 3.7.2009

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Volba metody ocenění	7
C. Nákladové ohodnocení budov	8
D. Ocenění práva užívání pozemků.....	11
E. Omezení vlastnických práv	12
Rekapitulace	13

Znalecká doložka

Přílohy:

Usnesení č.j. 024 EX 2014/04-48 ze dne 30.1.2009
Výpisy z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem znalce je ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 4780 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, a to:

- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2537/2,
- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2537/3,
- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2537/4,

a spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 3235 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, a to:

- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2529/2,
- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2529/3,

včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 2.3.2009 od 11:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: spoluvlastník nemovitostí Ing. Ivo Cimala a soudní znalec Ing. František Vlček.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Český Těšín, město Český Těšín, list vlastnictví č. 4780 ze dne 13.10.2008

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Český Těšín, město Český Těšín, list vlastnictví č. 3235 ze dne 13.10.2008

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Český Těšín, město Český Těšín, list vlastnictví č. 10001 ze dne 3.7.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Český Těšín, mapový list č. 8-7/33, vyhotovený Katastrálním úřadem v Karviné dne 8.10.2008 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 2.3.2009

údaje a výměry zjištěné při místním šetření

dohoda o dočasném užívání pozemku ze dne 4.1.1991 včetně dodatků č.1 a č.2

Nález a posudek

Úvod

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

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

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

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

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

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

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

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti jsou situovány v Českém Těšíně (26952 obyvatel), v katastrálním území Český Těšín, ve správním území bývalého okresu Karviná, a nachází se mimo obytnou zástavbu na jižním okraji města, v blízkosti ul. Nová Tovární, při pravém břehu vodní toku Ropičanka, v lokalitě Vrbiny. Centrum města s městským úřadem, kompletní infrastrukturou a službami se nachází ve vzdálenosti cca 2,5 km. Napojení areálu na ul. Třineckou je ve vzdálenosti 350 m, napojení na frekventovanou komunikaci č. 11 (E75) je ve vzdálenosti 800 m. Areál se nachází vzdušnou čarou 150 m od státní hranice s Polskem, hraniční přechod je vzdálen cca 3,5 km. Město Karviná se nachází ve vzdálenosti 15 km.

Souhrnné informace o nemovitostech

Předmětem ocenění jsou budovy bez č.p. ve spoluvlastnictví Ing. Iva Cimaly (podíl o velikosti 1/2), které jsou postaveny na pozemcích jiného vlastníka parc.č. 2537/2, 2537/3, 2537/4, 2529/2 a 2529/3, spolu s nimi jsou ve funkčním celku okolní pozemky, původně užívané pro provoz areálu, které sloužily jako manipulační plocha.

Souhrnná zastavěná plocha oceňovanými budovami včetně staveb určených k odstranění činí **1 112 m²**, zbytek tvoří volné, částečně zpevněné okolní pozemky.

Celková plocha pronajatých pozemků dle zápisu v katastru nemovitostí činí 4 214 m², dle smlouvy o dočasném užívání pozemku činí plocha pronajatých pozemků 4 189 m².

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je **budova bez č.p.** na pozemku **parc.č. 2537/2**, **budova bez č.p.** na pozemku **parc.č. 2537/3**, **budova bez č.p.** na pozemku **parc.č. 2537/4**, **budova bez č.p.** na pozemku **parc.č. 2529/2** a **budova bez č.p.** na pozemku **parc.č. 2529/3**.

Jedná se o objekty bývalého areálu stolárny, které jsou ke dni ocenění bez využití. Objekty jsou situovány na pozemcích ve vlastnictví Města Český Těšín, které je vlastníkem i okolního pozemku parc.č. 2537/1, který slouží pro přístup a příjezd k objektům dále tvoří přilehlé manipulační plochy, částečně zpevněné betonovými panely. Areál je napojen z veřejné místní komunikace (pozemek parc.č. 3322/20), napojení na ul. Třineckou je ve vzdálenosti 350 m.

Předmětné pozemky, původně pozemek parc.č. 2537 o výměře 4 189 m², byly vlastníku oceňovaných staveb pronajaty na základě Dohody o dočasném užívání pozemku ze dne 4.1.1991 na dobu určitou, a to 20 let, s výpovědní lhůtou 5 let. Dle zápisu v katastru nemovitostí platnému ke dni ocenění se jedná o pozemky pod původními stavbami v areálu (pozemky parc.č. 2529/2, 2529/3, 2537/2, 2537/3 a 2537/4) a okolní pozemek parc.č. 2537/1 - plocha pronajatých pozemků činí dle evidence v katastru nemovitostí celkem 4 214 m² (viz příložený výpis z KN č. 10001).

Při místním šetření provedeném dne 2.3.2009 bylo zjištěno, že budova bez č.p. na pozemku parc.č. 2537/2 (bývalá sušárna) a budova bez č.p. na pozemku parc.č. 2537/4 (spojovací krček) byly odstraněny, ostatní stavby - budovy bez č.p. na pozemcích parc.č. 2537/3 (bývalá kotelná), parc.č. 2529/2 a 2529/3 (2 objekty stolárny) jsou ke dni ocenění v havarijním stavu, značně opotřebené, převážná část konstrukcí a vybavení byla demolována nebo odstraněna – objekty jsou vhodné k odstranění (viz příložená fotodokumentace).

Pozemky v bývalém areálu stolárny jsou napojeny na veřejné sítě, a to vodu a elektro (220 i 380V). Objekty byly v minulosti vytápěny z kotelny na TP situované na pozemku

parc.č. 2537/3. Nemovitosti se nachází při pravém břehu řeky Ropičanka, při rozsáhlých („stoletých“) záplavách v roce 1997 byly oceňované nemovitosti zaplaveny do výše cca 1 m.

B. Volba metody ocenění

Nemovitosti se hodnotí metodou **nákladového ocenění (věcná hodnota)**, která s ohledem na stavebně-technický stav oceňovaných budov slouží pouze pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů se zohledněním opotřebení.

Nemovitosti se nehodnotí **srovnávací metodou**, protože dle dostupných údajů v poslední době na trhu nemovitostí s obdobným typem nemovitostí v obdobném stavebně-technickém stavu nebylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu nelze objektivně zjistit.

Oceňované budovy jsou v havarijním, nepronajímatelném stavu, a proto nejsou **výnosovou metodou** hodnoceny.

S ohledem na nejednotnost vlastnictví staveb a pozemků v areálu a havarijní stav budov vhodných k odstranění, jsou tyto standardní metody pro ocenění nepoužitelné. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky jsou vlastníku staveb pronajaty na základě Dohody o dočasném užívání pozemku ze dne 4.1.1991 na dobu určitou, a to 20 let, s výpovědní lhůtou 5 let, považuji v tomto případě za nejvhodnější ocenit toto právo obvyklou cenou odpovídající hodnotě práva věcného břemene užívání pozemku, a to na zbývající dobu práva pronájmu a to do 4.1.2011 dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

C. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

- 1.1. Stolárna západní (cizí parcela č. 2529/2)
- 1.2. Stolárna východní (cizí parcela č. 2529/3)
- 1.3. Kotelna (cizí parcela č. 2537/3)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Stolárna západní

Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, umístěnou na cizí parcele č. 2529/2. Objekt sloužil v minulosti jako stolárna, se sociálním zázemím.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Svislé konstrukce jsou montované na dřevní bázi, část kde se nacházelo sociální zázemí je zděná. Krov je dřevěný sedlový, střešní krytina je živičná. Podlahy jsou betonové. Objekt byl uveden do užívání odhadem v roce 1975 a ke dni ocenění je v havarijním stavu, značně opotřeбенý, převážná část konstrukcí a vybavení byla demolována nebo odstraněna, objekt je vhodný k odstranění.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (494 m ²)	m ³	1 651.61
Celkový obestavěný prostor	m³	1 651.61

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1975 = 34 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	473 230.76
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (494 m ²)	Kč	1 107 666.56
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 580 897.32

Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	2 450 390.84
Rok uvedení do provozu		1975
Plánovaná životnost roků		50
Opotřebení	%	90.00
Cena k roku 2009	Kč	245 039.08
Zaokrouhlení	Kč	-39.08
Cena zaokrouhlená	Kč	245 000.00

1.2. Stolárna východní

Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, umístěnou na cizí parcele č. 2529/3. Objekt sloužil v minulosti jako stolárna, se sociálním zázemím.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Svislé konstrukce jsou montované na dřevní bázi, část kde se nacházelo sociální zázemí je zděná. Krov je dřevěný sedlový, střešní krytina je živičná. Podlahy jsou betonové. Objekt byl uveden do užívání odhadem v roce 1975 a ke dni ocenění je v havarijním stavu, značně opotřebený, převážná část konstrukcí a vybavení byla demolována nebo odstraněna, objekt je vhodný k odstranění, z původní stavby nebyla zdemolována pouze cca 1/3 budovy v jižní části pozemku parc.č. 2529/3.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (494 m ²)	m ³	1 649.63
Celkový obestavěný prostor	m³	1 649.63

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1975 = 34 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	472 664.69
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (494 m ²)	Kč	1 106 341.60
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 579 006.29
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	2 447 459.75
Rok uvedení do provozu		1975
Plánovaná životnost roků		50
Opotřebení	%	95.00
Cena k roku 2009	Kč	122 372.99
Zaokrouhlení	Kč	27.01
Cena zaokrouhlená	Kč	122 400.00

1.3. Kotelna

Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepenou budovu, umístěnou na cizí parcele č. 2537/3. Objekt sloužil v minulosti jako kotelna, uhelna a sušárna.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Svislé konstrukce jsou zděné, plochá střecha je krytá střešní krytinou živičnou svařovanou. Podlahy jsou betonové. Objekt byl uveden do užívání odhadem v roce 1975 a ke dni ocenění je v havarijním stavu, značně opotřebený, část konstrukcí a vybavení byla demolována nebo odstraněna.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (123 m ²)	m ³	406.56
Celkový obestavěný prostor	m³	406.56

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1975 = 34 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 70 224.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (123 m²) Kč 507 584.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 577 808.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 895 602.40

Rok uvedení do provozu 1975

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 85.00

Cena k roku 2009 Kč 134 340.36

Zaokrouhlení Kč -40.36

Cena zaokrouhlená Kč 134 300.00

Rekapitulace

1.1. Stolárna západní Kč 245 000.00

1.2. Stolárna východní Kč 122 400.00

1.3. Kotelna Kč 134 300.00

1. Budovy Kč 501 700.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 501 700.00

Stavby celkem Kč 501 700.00

D. Ocenění práva užívání pozemků

S ohledem na nejednotnost vlastnictví staveb a pozemků v areálu, havarijní stav budov vhodných k odstranění a skutečnost, že předmětné pozemky jsou vlastníku staveb pronajaty na základě Dohody o dočasném užívání pozemku ze dne 4.1.1991 na dobu určitou, a to 20 let, s výpovědní lhůtou 5 let, považuji v tomto případě za nejvhodnější **ocenit toto právo obvyklou cenou odpovídající hodnotě práva věcného břemene užívání pozemku, a to na zbývající dobu práva pronájmu a to do 4.1.2011 dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.**

Pro účely ocenění je uvažován stav ke dni vyhotovení znaleckého posudku, dle zápisu v katastru nemovitostí se jedná o pozemky pod původními stavbami v areálu (pozemky parc.č. 2529/2, 2529/3, 2537/2, 2537/3 a 2537/4) a okolní pozemek parc.č. 2537/1 - plocha pronajatých pozemků činí dle evidence v katastru nemovitostí celkem **4 214 m²**. Pozemek parc.č. 2537/1 byl do ocenění práva užívání pozemku zahrnut v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, ze které vyplývá, že původně pronajatá plocha (pozemek parc.č. 2537 o výměře 4 189 m²), zahrnovala i tento okolní pozemek.

Pro zjištění obvyklého nájemného z pozemků **nesloužících k podnikání nájemce** se uplatňuje nájemné regulované, které je upraveno výměrem Ministerstva Financí vydaným pod č. 01/2009 ze dne 11.12.2008.

Dle sdělení Ministerstva financí ČR se doporučuje k oceňování práv odpovídajících **věcným břemenům užívání pozemku** zjišťovat roční užitek pro účely ocenění ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného cenovými výměry Ministerstva financí ČR. V tomto případě byl použit výměr č.01/2009 a to s ohledem na skutečnost, že není známo obvyklé nájemné z obdobných pozemků v místě. Maximální roční nájemné je tímto výměrem stanoveno pro obec s počtem obyvatel nad 25 000 ve výši 15 Kč/m²/rok, což odpovídá dané lokalitě. S ohledem na omezenou využitelnost pozemků částečně zastavěných stavbami vhodnými k odstranění považuji za odpovídající nájemné 8 Kč/m²/rok.

Tento způsob ocenění věcného práva užívání pozemku považuji v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitosti. Rozsah věcného břemene uvažuji v celkové výměře pozemku, a to **4 214 m²**.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti, v tomto případě je použito období od data ocenění do skončení nájemního vztahu k pozemku, a to 4.1.2011, tj. cca 1,5 roku.

V původní smlouvě o dočasném užívání pozemku z roku 1991 bylo roční nájemné pozemku stanoveno ve výši 184.473,50 Kčs, na základě dodatku č.2 ze dne 22.9.2004 bylo roční nájemné upraveno počínaje 1.1.2004 na 100 Kč/rok. Toto nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému.

Ocenění práva zřízení věcného břemene užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nájemné v uzavřené smlouvě o dočasném užívání pozemku neodpovídá obvyklému nájemnému.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání pozemku:

Výměra: 4 214,- m²

Jednotková cena: 8,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 4 214,00 m² * 8,- Kč/m²/rok = 33 712,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 33 712,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 1,5 roku

33 712,- Kč * 1,5 roku = **50 568,- Kč**

Ocenění věcného břemene činí: 50 568,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva zřízení věcného břemene užívání pozemku činí celkem (po zaokrouhlení) 50 000 Kč.

E. Omezení vlastnických práv

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisech z katastru nemovitostí č. 3235 a 4780 jsou:

Nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zástavní právo smluvní - viz výpisy z katastru nemovitostí.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2014/04-48 ze dne 30.1.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na LV č. 3235 a 4780 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná.

Úkolem znalce bylo odpovědět na následující otázku:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 4780 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, a to:

- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2537/2,
- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2537/3,
- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2537/4,

a spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 3235 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná, a to:

- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2529/2,
- budova bez č.p. – jiná stavba na pozemku parc.č. 2529/3,

včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Stolárna západní	Kč	245 000.00
1.2. Stolárna východní	Kč	122 400.00
1.3. Kotelna	Kč	134 300.00

1. Budovy	Kč	501 700.00
------------------	-----------	-------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	501 700.00
------------------------------------	-----------	-------------------

Celkem	Kč	501 700.00
---------------	-----------	-------------------

Ocenění práva užívání pozemků	Kč	50 000.00
--------------------------------------	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k umístění oceňovaného areálu, havarijnímu stavebně-technickému stavu budov situovaných na pozemcích ve vlastnictví jiného vlastníka a s ohledem na skutečnost, že předmětné pozemky jsou vlastníku staveb pronajaty na základě Dohody o dočasném užívání pozemku ze dne 4.1.1991 na dobu určitou, a to 20 let, **považuji ocenění věcného práva užívání pozemků v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitostí, a to ve výši:**

50 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech o velikosti ideální 1/2 pak odhaduji (po zaokrouhlení) na :

25 000 Kč

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

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

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 160-2590/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 3.7.2009