

Znalecký posudek

číslo 3693

K PROVEDENÍ AKTUALIZACE ZP č. 3264/2008 ze dne 20.1.2008

PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

NEMOVITOST:	Provozní areál "Terénní středisko ekologické výchovy" obec Fulnek, část "Moravské Vlkovice"
Adresa nemovitosti:	Moravské Vlkovice č.p. 20, 742 45 Fulnek
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, kú Moravské Vlkovice, kód kú 784133, LV 20 Stavba s pozemkem, č.p. 20, st. bez čp/če na p.č. St. 68, p.č. St. 27/1, St 68, 98/4, 98/5, 109, 111, 112/3, 112/4, 112/5, 113, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 561/2, 565/2, 592/5
VLASTNÍK:	Moravskoslezský kraj, Ostrava , 28. října 117, 702 18 Ostrava 2, Ostrava , IČ: 70 89 06 92



ÚČEL OCENĚNÍ: Podklad pro jednání o prodeji nemovitostí

OBJEDNATEL OCENĚNÍ: Moravskoslezský kraj, Krajský úřad
Adresa objednatele: 28. října 117, 702 18 Ostrava 2

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
70 89 06 92	CZ70890692	595622416		

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ: Ing. Radim Cechel
Adresa zhotovitele: K Rybníku 1105, 735 14 Orlová - Poruba

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
22975411	cz6703311439	+420603445274	+420739027887	cechel@volny.cz

Datum místního šetření: 28. 05. 2010 Datum zpracování: 06. 06. 2010

Počet stran: 17 Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo: 1 2

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. 1888 změna stavby v r. 1987 rekonstrukce v r. 1987
Stavebně technický stav: novostavba udržovaná neudržovaná

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů:

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
Využití: bydlení pronájem podnikání bydlení a podn. částečně obsazen volný objekt
Poloha: centrum kraj obce bytová zóna průmyslová zóna nákup zóna mimo obec
Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon zpev. příjezd
Dostupnost: MHD železnice autobus dálnice/sil. I.tř sil. II/III. tř.
Negat.vlivy okolí: dálnice/I.tř železniční tr. podnik/trafo letiště zápl. oblast jiné

Požadavky objednatele

Vypracovat písemný znalecký posudek pro aktualizaci ocenění nemovitostí

Rizika nemovitosti:

- územní plán: bez rizik (užív.v souladu s právním stavem)
- právní vady a omezení: v KN bez zápisu
- technické dluhy: nezjištěny
- jiná rizika: zdroj pitné vody - hyg.závadnost vody ve studni

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Výnosová hodnota	0,- Kč
Věcná hodnota / nákladová	12 390 810,- Kč
Cena podle cenového předpisu	5 239 920,- Kč
Obvyklá cena	3 120 000,- Kč
- z toho hodnota pozemku	124 000,- Kč

Seznam příloh:

- * Výpis z katastru nemovitostí
- * Kopie katastrální mapy
- * Fotogalerie

V Orlové - Porubě, dne 06. 06. 2010

znalec, podpis, razítko

Nález

Viz. posudek z r. 2008, jen rozdíl v časové struktuře (2008 – 2010) resp. posun časových údajů o 2 roky

Posudek

Stavby - administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Hlavní stavby

a₁) Budova č.p. 20 - část hlavní - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Sklepní prostory: $5*4,5+4*3,5 = 36,50 \text{ m}^2$
1.NP: $10,45*11,05+23,65*10,85+4,5*10,85 = 420,90 \text{ m}^2$
2.NP : $10,45*11,05+23,65*10,85+4*10,85 = 415,48 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
Sklepní prostory:	36,50 m ²	1,90 m	69,35 m ³
1.NP:	420,90 m ²	2,75 m	1 157,47 m ³
2.NP :	415,48 m ²	2,60 m	1 080,25 m ³
Součet	872,88 m ²		2 307,07 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 2\,307,07 / 872,88 = 2,64 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 872,88 / 3 = 290,96 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

OP budovy č.p. 20: $(10,45*11,05+23,65*10,85+4,5*10,85)*(2,75+2,60)+(5,5*3,0/2)*23,65+(11,05*3,0/2)*5,5 = 2\,538,09 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 2 538,09 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30

2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					98,30
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9830

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,5440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -20,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,4352

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9427
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0955
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0780
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4352

Základní cena upravená = 2 336,19 Kč/m³

Plná cena: 2 538,09 m³ * 2 336,19 Kč/m³ = 5 929 460,48 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 120 roků

Opotřebení: 52,000 % - 3 083 319,45 Kč

Budova č.p. 20 - část hlavní - zjištěná cena = **2 846 141,03 Kč**

a₂) Budova č.p. 20 - část ubytovací - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	11,45*12,7	=	145,42 m ²
2.NP:	11,45*12,7	=	145,42 m ²
3.NP:	8*12,7	=	101,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	145,42 m ²	3,00 m	436,26 m ³
2.NP:	145,42 m ²	3,05 m	443,53 m ³
3.NP:	101,60 m ²	2,70 m	274,32 m ³
Součet	392,44 m ²		1 154,11 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 154,11 / 392,44 = 2,94 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 392,44 / 3 = 130,81 m²

Obestavěný prostor:

OP: (11,45*12,7)*6,05+8*12,7*2,7+2,1*(12,7*7,45/2) = 1 253,43 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 1 253,43 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80

23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					98,30
Hodnota koeficientu vybavení K_4 :					0,9830

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -20,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,4352

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9705
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0143
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0780
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4352

Základní cena upravená = 2 226,82 Kč/m³

Plná cena: 1 253,43 m³ * 2 226,82 Kč/m³ = 2 791 162,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 57 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 57 = 33,333 % - 930 378,36 Kč

Budova č.p. 20 - část ubytovací - zjištěná cena = **1 860 784,63 Kč**

a₃) ČOV na p.č 68 - § 4

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt:	Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Konstrukční charakteristika:	zděná z cihel, tvárnic nebo bloků
Kód CZ - CC:	242
Množství:	4,35*5,65*3,7 = 90,94 m ³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	8 198,- Kč/m ³
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,3190
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3260
Základní cena upravená	=	6 197,64 Kč/m ³
Plná cena:	90,94 m ³ * 6 197,64 Kč/m ³	= 563 613,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 40 = 55,000 \%$

- 309 987,36 Kč

ČOV na p.č 68 - zjištěná cena

253 626,02 Kč

a₄) Garáž na p.č 27/1 - § 8

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC: 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Garáž : 5,9*3,5 = 20,65 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Garáž :	20,65 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

OP: 5,9*3,5*2,6 = 53,69 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 53,69 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů:					98,60
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3260
Základní cena upravená:	=	937,43 Kč/m ³
Plná cena: 53,69 m ³ * 937,43 Kč/m ³	=	50 330,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 57 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 57 = 33,333 % - 16 776,71 Kč

Garáž na p.č 27/1 - zjištěná cena 33 553,91 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Dřevěné chatky - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

OP celkem: 20,00*2	=	40,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	40,00 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100,00	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:	66,50
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :	0,6650

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6650
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3260
Základní cena upravená	=	446,02 Kč/m ³
Plná cena:	40,00 m ³ * 446,02 Kč/m ³	= 17 840,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 22 roků

Opotřebení: 65,000 % - 11 596,52 Kč

Dřevěné chatky - zjištěná cena = **6 244,28 Kč**

c) Studny

c₁) Studna 1 - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 3 810,- Kč
Základní cena celkem		= 13 560,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2960
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3260
Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
Plná cena		= 2 029,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 122 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 127 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 122 / 127 = 96,063 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 1 725,43 Kč

Studna 1 - zjištěná cena = **304,49 Kč**

c₂) Studna 2 - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena celkem = 24 340,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,2960

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3260

Studna neslouží trvale svému účelu: * 0,2000

Plná cena = 3 643,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 44 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 44 = 43,182 \%$ - 1 573,41 Kč

Studna 2 - zjištěná cena = **2 070,27 Kč**

d) Venkovní úpravy

d₁) Zámková dlažba - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: $03*15+10*4 = 85,00 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $85,00 \text{ m}^2 * 515,- \text{ Kč/m}^2$ = 43 775,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,2670

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3260

Plná cena: = 32 351,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 40 = 47,500 \%$	- 15 366,99 Kč
Zámková dlažba - zjištěná cena	<u><u>16 984,57 Kč</u></u>

d₂) Oplocení - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.1.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
 Kód CZ - CC: 111 (46.21.11.1) domy rodinné jednobytové
 Plocha: 460,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 460,00 m ² * 240,- Kč/m ²	=	110 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1730
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3260
Plná cena:	=	78 207,14 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků	
Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 25 = 88,000 \%$	
Maximální opotřebením může dle přílohy č. 15 činit 85 %	- 66 476,07 Kč
Oplocení - zjištěná cena	<u><u>11 731,07 Kč</u></u>

d₃) Pergola - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
 Kód CZ - CC: 242
 Plocha: 20,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 20,00 m ² * 1 450,- Kč/m ²	=	29 000,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,3190
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3260
Plná cena:	=	21 923,83 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 19 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 30 = 63,333 \%$	- 13 885,02 Kč
Pergola - zjištěná cena	<u><u>8 038,81 Kč</u></u>

d₄) Opěrné zdi cihelné - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód CZ - CC: 242052

Výměra: 18,90 m³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	18,90 m ³ * 2 330,- Kč/m ³	=	44 037,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 38):		*	2,3190
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3260
Plná cena:		=	33 291,71 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Stáří objektu: 22 roků			
Opotřebení: 80,000 %		-	26 633,37 Kč
Opěrné zdi cihelné - zjištěná cena		=	6 658,34 Kč

d₅) Ostatní VÚ - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 soubor

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 soubor * 350 000,- Kč/soubor	=	350 000,- Kč
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3260
Plná cena:		=	114 100,- Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Stáří objektu: 22 roků			
Opotřebení: 65,000 %		-	74 165,- Kč
Ostatní VÚ - zjištěná cena		=	39 935,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů bez odpočtu opotřebení

a) Hlavní stavby

a ₁) Budova č.p. 20 - část hlavní	=	5 929 460,- Kč
a ₂) Budova č.p. 20 - část ubytovací	=	2 791 160,- Kč
a ₃) ČOV na p.č 68	=	563 610,- Kč
a ₄) Garáž na p.č 27/1	=	50 330,- Kč
Hlavní stavby - celkem	=	9 334 560,- Kč

b) Dřevěné chatky	=	17 840,- Kč
--------------------------	----------	--------------------

c) Studny		
c ₁) Studna 1	=	2 030,- Kč
c ₂) Studna 2	=	3 640,- Kč
Studny - celkem	=	5 670,- Kč
d) Venkovní úpravy		
d ₁) Zámková dlažba	=	32 350,- Kč
d ₂) Oplocení	=	78 210,- Kč
d ₃) Pergola	=	21 920,- Kč
d ₄) Opěrné zdi cihelné	=	33 290,- Kč
d ₅) Ostatní VÚ	=	114 100,- Kč
Venkovní úpravy - celkem	=	279 870,- Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem 9 637 940,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby		
a ₁) Budova č.p. 20 - část hlavní	=	2 846 140,- Kč
a ₂) Budova č.p. 20 - část ubytovací	=	1 860 780,- Kč
a ₃) ČOV na p.č 68	=	253 630,- Kč
a ₄) Garáž na p.č 27/1	=	33 550,- Kč
Hlavní stavby - celkem	=	4 994 100,- Kč
b) Dřevěné chatky	=	6 240,- Kč
c) Studny		
c ₁) Studna 1	=	300,- Kč
c ₂) Studna 2	=	2 070,- Kč
Studny - celkem	=	2 370,- Kč
d) Venkovní úpravy		
d ₁) Zámková dlažba	=	16 980,- Kč
d ₂) Oplocení	=	11 730,- Kč
d ₃) Pergola	=	8 040,- Kč
d ₄) Opěrné zdi cihelné	=	6 660,- Kč
d ₅) Ostatní VÚ	=	39 940,- Kč
Venkovní úpravy - celkem	=	83 350,- Kč

Cena objektů činí celkem 5 086 060,- Kč

Stavby - věcná hodnota dle cenového předpisu 460/2009 Sb.

Dtto adm.cena s Kp = 0,00, dále jen rekapitulace:

Rekapitulace ocenění objektů bez odpočtu opotřebení

a) Hlavní stavby		
a ₁) Budova č.p. 20 - část hlavní	=	13 624 700,- Kč

a ₂) Budova č.p. 20 - část ubytovací	=	6 413 510,- Kč
a ₃) ČOV na p.č 68	=	1 728 870,- Kč
a ₄) Garáž na p.č 27/1	=	154 390,- Kč
Hlavní stavby - celkem	=	21 921 470,- Kč
b) Dřevěné chatky	=	54 730,- Kč
c) Studny		
c ₁) Studna 1	=	6 230,- Kč
c ₂) Studna 2	=	11 180,- Kč
Studny - celkem	=	17 410,- Kč
d) Venkovní úpravy		
d ₁) Zámková dlažba	=	99 240,- Kč
d ₂) Oplocení	=	239 900,- Kč
d ₃) Pergola	=	67 250,- Kč
d ₄) Opěrné zdi cihelné	=	102 120,- Kč
d ₅) Ostatní VÚ	=	350 000,- Kč
Venkovní úpravy - celkem	=	858 510,- Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem **22 852 120,- Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby		
a ₁) Budova č.p. 20 - část hlavní	=	6 835 920,- Kč
a ₂) Budova č.p. 20 - část ubytovací	=	4 275 700,- Kč
a ₃) ČOV na p.č 68	=	777 990,- Kč
a ₄) Garáž na p.č 27/1	=	102 930,- Kč
Hlavní stavby - celkem	=	11 992 540,- Kč
b) Dřevěné chatky	=	19 150,- Kč
c) Studny		
c ₁) Studna 1	=	250,- Kč
c ₂) Studna 2	=	6 350,- Kč
Studny - celkem	=	6 600,- Kč
d) Venkovní úpravy		
d ₁) Zámková dlažba	=	52 100,- Kč
d ₂) Oplocení	=	28 790,- Kč
d ₃) Pergola	=	24 660,- Kč
d ₄) Opěrné zdi cihelné	=	20 420,- Kč
d ₅) Ostatní VÚ	=	122 500,- Kč
Venkovní úpravy - celkem	=	248 470,- Kč

Cena objektů činí celkem **12 266 760,- Kč**

Pozemky - administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Pozemky

a1) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast.pl. a nádvoří	27/1	1 272,00	72,41	92 105,52
zast.pl. a nádvoří	68	27,00	72,41	1 955,07
Součet				94 060,59
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	- 11 287,27
Mezisoučet				82 773,32
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4352
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,0780
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				74 855,69

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 72,41 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrady a ost.pl.		3 427,00	72,41	248 149,07
Součet				248 149,07
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	- 29 777,89
Mezisoučet				218 371,18
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4352
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,0780
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				78 993,21

Pozemky - zjištěná cena = **153 848,90 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 153 850,- Kč

Cena pozemků činí celkem **153 850,- Kč**

Pozemky- porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Východisko viz.původní ocenění, provedena korekce vývoje trhu 2008/2010

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = **145 938,88 Kč**

= 145 938,88 Kč

Úprava ceny:

cenový index 2008/2010

* 0,850

Pozemky - výsledná cena

124 048,05 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 124 050,- Kč

Cena pozemků činí celkem **124 050,- Kč**

Výnosová hodnota – soubor nemovitostí celkem

Výnosová hodnota (beze změn 2008/2010 resp. kap.ztráty) **0,- Kč**

Rekapitulace ocenění nemovitostí

Výnosová hodnota: 0,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 12 390 810,- Kč

Administrativní cena: 5 239 920,- Kč

Závěr:

Předmětem ocenění je soubor majetku určený a užívaný pro účely vzdělávání v oblasti ekologické výchovy. Jedná se o majetek specifický, při stávajícím využití je provoz výrazně závislý na subvencích. Alternativní hospodářská využitelnost je možná při realizaci změny účelu užívání (přestavba na bydlení). Tržní hodnotu nemovitého majetku odhaduji jako vážený průměr věcné a výnosové hodnoty s doplněním cenového mixu o databázi prodejnosti dle cenové vyhlášky MF ČR.

Obvyklá cena nemovitostí:

3 120 000,- Kč

slovy: třímilióny jednostodvacettisíc Kč

V Orlové - Porubě dne 06. 06. 2010

Ing. Radim Cechel

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993, č.j. Spr. 2374/93, pro základní obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí a podniků

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3693 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 635.

Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, ortofotomapa, fotodokumentace k. ú. Moravské Vlkovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2007 12:42:42

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. 185635/2007 pro Moravskoslezský kraj

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599352 Fulnek
Kat. území: 784133 Moravské Vlkovice List vlastnictví: 20
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2	70890692	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 27/1	1272	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 68	27	zastavěná plocha a nádvoří		
98/4	935	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
98/5	599	zahrada		zemědělský půdní fond
109	119	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
111	258	zahrada		zemědělský půdní fond
112/3	182	ostatní plocha	manipulační plocha	
112/4	4	ostatní plocha	jiná plocha	
112/5	62	ostatní plocha	jiná plocha	
113	181	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
114/1	595	zahrada		zemědělský půdní fond
114/2	163	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
114/3	20	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
114/4	31	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
114/5	43	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
561/2	119	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
565/2	95	ostatní plocha	ostatní komunikace	
592/5	21	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

Podroby

Typ ochrany			
Název újevy, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcelě
Vlkovice, č.p. 20	obč.vyb		St. 27/1
bez čp/če	tech.vyb		St. 68

B1 ostatní práva - Bez zápisu			
C období vlastnického práva - Bez zápisu			

strana 1

Kopie katastrální mapy

