

## Znalecký posudek č. 211 - 2641 / 09

### Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. pro dražebníka

#### **Předmět ocenění:**

**Budova léčebny dlouhodobě nemocných č.p. 3 na pozemku parc.č. 1801 a pozemek parc.č. 1801.**

Obec : Město Albrechtice PSČ 793 95  
Okres: Bruntál  
Kraj: Moravskoslezský kraj  
Katastrální území: Město Albrechtice Identifikační kód: 693391  
Sídlo katastr. úřadu v Krnově



#### **Vlastník stavby a pozemků:**

Moravskoslezský kraj  
Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Sdružené zdravotnické zařízení Krnov,  
příspěvková organizace

**Objednatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.8.2009.**

**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 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 3.9.2009

**Obsah**

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
A. Místopis, vstupní údaje: .....	5
B. Nákladové ohodnocení budov .....	7
C. Pozemky .....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	10
E. Omezení vlastnických práv.....	12
Rekapitulace .....	13

Znalecká doložka

**Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí  
Snímek z katastrální mapy  
Situační plán  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti v k.ú. a obci Město Albrechtice, a to:

- budovu č.p. 3 – obč.vyb. na pozemku parc.č. 1801,
- pozemek parc.č. 1801 o výměře 779 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 20.8.2009 od 10:00 hod.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: zástupce dražebníka, Ing. Ladislav Přeček a zástupce správce nemovitosti, p. Šlosárek.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Město Albrechtice, obec Město Albrechtice, list vlastnictví č. 682 ze dne 25.8.2009

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Město Albrechtice, mapový list KRNOV č. 7-0/34 ze dne 15.6.2009 v měřítku 1:1000

### **3. Projektové podklady**

projektová dokumentace „Léčebna Žáry – stávající stav“ z listopadu 1976  
projektová dokumentace „Stavební úpravy výdeje stravy Žáry - Děvín“ z 05/2005

### **4. Ostatní podklady**

fyotodokumentace pořizená znalcem dne 20.8.2009  
znalecký posudek č. 2562-110-08 vypracovaný dne 17.8.2008 Ing. Ivo Furmančíkem  
údaje sdělené zástupci dražebníka a správce nemovitosti  
kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.8.2007

## 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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Předmětem ocenění je bývalá léčebna dlouhodobě nemocných (LDN) nacházející se na území obce Město Albrechtice (3637 obyvatel), k.ú. Město Albrechtice, část obce Žáry, okr. Bruntál. Budova je umístěna ve svažitém terénu, na okraji lesa, jihozápadním směrem od zastavěné části obce, mimo její zastavěnou část, ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra obce Město Albrechtice, kde se nachází obecní úřad, pošta, základní služby a stanice meziměstské hromadné dopravy. Napojení na státní silnici II. třídy č. 57 spojující Město Albrechtice s městy Krnov a Opava je vzdáleno 2 km, město Krnov je vzdáleno 13 km. Lokalita se nachází při severní hranici Moravskoslezského kraje, bezprostředně při hranici s Polskem.

### **Souhrnné informace o areálu:**

Souhrnná velikost užitných ploch budovy činí **1 125 m<sup>2</sup>**.

Výměra oceňovaného **pozemku**, který je převážně zastavěn oceňovanou budovou, činí **779 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaném areálu**

Předmětem ocenění je budova občanské vybavenosti č.p. 3 na pozemku parc.č. 1801 a pozemek parc.č. 1801. Jedná se o bývalou léčebnu dlouhodobě nemocných (LDN Žáry), objekt není od listopadu 2008 využíván. Objekt bývalé LDN je účelově dispozičně řešen pro provoz zdravotnického zařízení. Kapacita činila 45 lůžek ve 12 pokojích. V podkroví jsou bytové jednotky 0+1, 1+1 a 2+1 včetně soc. zařízení.

Nemovitost byla spolu s přílehlými pozemky a na nich se nacházejícími obslužnými stavbami užívána od třicátých let minulého století. V roce 2007 byly okolní budovy a pozemky obchodovány do vlastnictví jiného vlastníka a ve vlastnictví Moravskoslezského kraje zůstaly pouze oceňované nemovitosti, tedy budova č.p. 3 a pozemek pod stavbou. V rámci kupní smlouvy byla zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1829, na kterém se nachází příjezdová komunikace. Pozemek je ke dni ocenění ve vlastnictví společnosti 1.Pohledávková s.r.o. Zřízené věcné břemeno však nebylo zřízeno k pozemku parc.č. 1802 (rovněž ve vlastnictví 1.Pohledávková s.r.o.), který tvoří přílehlou parkovací, manipulační a ostatní plochu v okolí oceňované budovy, včetně části příjezdové komunikace. Přístup k oceňované nemovitosti přes pozemek parc.č. 1802 není zajištěn v délce cca 35 m, navíc k nemovitosti nenáleží přílehlé parkovací a manipulační plochy, které se nachází rovněž na pozemku parc.č. 1802. **Tato skutečnost má výrazně negativní vliv na cenu obvyklou.**

Oceňovaná budova byla dle dostupných údajů kolaudována v roce 1933 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně technickém stavu, mírně negativní vliv na stavebně-technický stav má skutečnost, že objekt není od listopadu 2008 využíván.

V pasportu místních komunikací jsou příjezdové komunikace vedeny a tedy i udržovány až po pozemek parc.č. 2224, který je od oceňované budovy vzdálen cca 200 m.

Oceňovaná budova je napojena vodu (vodovodní přípojka ze studny), kanalizační přípojku (do ČOV), elektro a plyn. Vytápění je ústřední se zdrojem z plynové kotelny umístěné v 1.PP. Inženýrské sítě (ČOV a přípojka kanalizace, vodovodní přípojka) jsou ve vlastnictví společnosti BP BYT s.r.o. Trafostanice včetně přípojky elektro je ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce a.s.

**Oceňované nemovitosti byly v březnu 2009 předmětem dražby, vyvolávací cena činila 4,875 mil. Kč, dražba však nevedla k prodeji nemovitostí. Tuto skutečnost jsem zohlednil při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí.**

## B. Nákladové ohodnocení budov

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno.

### 1. Budovy:

#### Budova LDN č.p. 3

Jedná se o budovu č.p. 3 na pozemku parc.č. 1801, budova je samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažními, podsklepená v celém půdorysu, s obytným podkrovím. V 1.PP se nachází původní prostory kuchyně, šaten personálu, kulturní místnost, prádelna, technické a skladovací zázemí, v 1.NP se nachází vstupní hala, původní ošetřovna, 2x sociální zařízení a koupelna, 7 nemocničních pokojů, 2 terasy, v 2.NP se pak nachází westerny, kancelář, sklad, 2x WC+koupelna, desinfekční místnost, 5 nemocničních pokojů. V podkroví jsou bytové jednotky 0+1, 1+1 a 2+1 včetně soc. zařízení, a dále několik menších skladovacích prostor.

#### **Převažující provedení konstrukcí a vybavení:**

Základy jsou betonové prokládané kamenem, svislé konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva v tl. 50-60 cm, stropy jsou betonové, střecha je sedlová s dřevěným krovem, střešní krytina je z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější omítky je vápenná štuková, v části je proveden kamenný obklad (jižní strana 1.PP) a obklad dřevěný (podkroví), vnitřní obklady jsou keramické, schody jsou betonové, dveře jsou převážně plné, okna jsou převážně dřevěná dvojitá, v části byla vyměněna za nová plastová, podlahy jsou betonové kryté keramickou dlažbou a PVC. Vytápění je zajištěno ÚT z plynové kotelny umístěné v 1.PP, zásobníky na vodu jsou napojeny na topný systém.

Oceňovaná budova je napojena vodu ze studny, kanalizaci, elektro a plyn. Budova je vybavena osobním výtahem o nosnosti 500 kg a malým nákladním výtahem o nosnosti 100 kg.

Budova byla dle dostupných údajů kolaudována v roce 1933 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně technickém stavu, mírně negativní vliv na stavebně-technický stav má skutečnost, že objekt není od listopadu 2008 využíván.

V roce 1999 byl objekt plynofikován a byla provedena plynová kotelna v 1.PP. V roce 2005 byla provedena modernizace prostor 1.PP (rozvody inž.sítí, vč. výměny části oken za plastová). Ke dni ocenění do objektu lokálně zatéká, zejména do místností v 1.PP a 1.NP situovaných pod terasami.

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP: $34,49 \cdot 7,91 + 14,83 \cdot 10,45 + 2 \cdot 7,73$	=	443,25 m <sup>2</sup>
1.NP: $28,88 \cdot 16,36 + 3,46 \cdot 4,44 + 6,46 + 9,2 \cdot 0,3 + 5,55 - 0,75 \cdot 2,55 - 3,3 \cdot 2,3 + 13,9 \cdot 6,25$	=	579,98 m <sup>2</sup>
2.NP: $28,88 \cdot 16,36 + 3,46 \cdot 4,44 + 6,46 + 9,2 \cdot 0,3 + 5,55 - 3,75 \cdot 8,6 - 3,3 \cdot 2,3 + 13,9 \cdot 3,45$	=	510,72 m <sup>2</sup>
Podkroví: $17 \cdot 20,9 - 3,61 \cdot 8,75 + 5,55 + 1,15 \cdot 5,4 + 4,1 \cdot 7,76$	=	367,29 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška		
1.PP:	443,25 m <sup>2</sup>	3,46 m		
1.NP:	579,98 m <sup>2</sup>	3,70 m		
2.NP:	510,72 m <sup>2</sup>	3,70 m		
Podkroví:	367,29 m <sup>2</sup>	3,70 m		
<b>Obestavěný prostor:</b>				
1.PP:	$(34,49*7,91+14,83*10,45+2*7,73)*(3,46)$	= 1 533,64 m <sup>3</sup>		
1.NP:	$(28,88*16,36+3,46*4,44+6,46+9,2*0,3+5,55-0,75*2,55-3,3*2,3+13,9*6,25)*(3,70)$	= 2 145,93 m <sup>3</sup>		
2.NP:	$(28,88*16,36+3,46*4,44+6,46+9,2*0,3+5,55-3,75*8,6-3,3*2,3+13,9*3,45)*(3,70)$	= 1 889,68 m <sup>3</sup>		
Podkroví:	$(17*20,9-3,61*8,75+5,55+1,15*5,4+4,1*7,76)*(4,2/2)+16,71*4,8*2,8/2$	= 883,60 m <sup>3</sup>		
<b>Jednotkové množství – celkem:</b>		<b>= 6 452,85 m<sup>3</sup></b>		
Seznam porovnávaných objektů:				
Pořadové číslo	Název objektu	Katalogová cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Váha
1.	Budovy odborných léčebných ústavů a lázeňš. léčeben	7 029,-	5 623,20	1,000
Minimální jednotková cena:			5 623,20 Kč/m <sup>3</sup>	
Průměrná jednotková cena:			5 623,20 Kč/m <sup>3</sup>	
Maximální jednotková cena:			5 623,20 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Ocenění:</b>				
Základní cena: 5 623,20 Kč/m <sup>3</sup>				
6 452,85 m <sup>3</sup> * 5 623,20 Kč/m <sup>3</sup>			=	36 285 666,12 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem				
Stáří objektu: 74 roků				
Opotřebení: 55,000 %			-	19 957 116,37 Kč
<b>Budova LDN č.p. 3 - výsledná cena</b>			<b>=</b>	<b><u>16 328 549,75 Kč</u></b>
<b>Reprodukční hodnota staveb činí (po zaokrouhlení) 36 285 670 Kč, věcná hodnota ke dni ocenění činí (po zaokrouhlení) 16 328 550 Kč.</b>				



## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Město Albrechtice

Katastrální území: Město Albrechtice

Vlastník stavby: Moravskoslezský kraj

Vlastník pozemku: Moravskoslezský kraj

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1801	779	zastavěná plocha a nádvoří	obč.vyb. č.p. 3

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup>** **779.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	779.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	100.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>77 900.00</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Město Albrechtice, k.ú. Město Albrechtice, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

**Pozemky celkem** **Kč** **77 900.00**

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech obdobného typu, t.j. **objektech pro hromadné ubytování**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **převís nabídky nad poptávkou**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu zhoršenému technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obtížně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto objekty a areály pro hromadné ubytování a rekreaci:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Komerční objekt, ul. Osvobození, Město Albrechtice, okr. Bruntál	dobrý	350	1 350 000	2009
			<b>3 857</b>	
Bývalý hotel s restaurací, Karlovice, okr. Bruntál	průměrný	1 680	2 200 000	2009
			<b>1 310</b>	
Penzion, ul. Žižková, Vrbno pod Pradědem, okr. Bruntál	dobrý	1 600	2 650 000	2009
			<b>1 656</b>	
Secesní vila (památkově chráněný objekt), ul. Jesenická, Vrbno pod Pradědem, okr. Bruntál	dobrý	555	2 465 000	2009
			<b>4 441</b>	
Rekreační středisko, ul. Nádražní, Město Albrechtice, okr. Bruntál	dobrý	2 025	9 250 000	2009
			<b>4 568</b>	
Penzion s restaurací, Město Albrechtice – Hynčice, okr. Bruntál	k rekonstrukci	1 920	990 000	2009
			<b>515</b>	
Historický objekt, Karlovice, okr. Bruntál	k rekonstrukci	1 400	2 000 000	2009
			<b>1 429</b>	
Areál ústavu sociální péče, Ostravice – Staré Hamry, okr. Frýdek-Místek	zhoršený	4 629	6 750 000	2007
			<b>1 458</b>	

## Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

### Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je částečně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými objekty občanské vybavenosti sloužícími pro hromadné ubytování a rekreaci v okrese Bruntál a okolí. Velikostí, umístěním a vybavením se řadí do nižší až střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny.

**Kladný vliv** vzhledem k potenciálnímu účelu využití pro rekreaci má umístění mimo zastavěnou část obce, v lokalitě vhodné pro rekreační účely, v zeleni, na okraji lesa, a dále dobrý stavebně-technický stav budovy. Mírně kladný vliv na cenu obvyklou má nedostatek zařízení typu léčen dlouhodobě nemocných či domovů důchodců v regionu i celé ČR.

**Negativní vliv** na cenu obvyklou má zejména:

- nezajištěný přístup k nemovitosti, kdy věcné břemeno pro přístup končí ve vzdálenosti cca 35 m od nemovitosti, přístupový pozemek parc.č. 1829 je ve vlastnictví jiného vlastníka a není zapsán v pasportu místních komunikací
- skutečnost, že předmětem ocenění je pouze pozemek pod stavbou a k nemovitosti tak nenáleží žádné parkovací, manipulační ani jiné okolní pozemky (např. pro rekreaci ubytovaných)
- skutečnost, že kanalizace vč. ČOV, studny pitné vody a stanice pitné vody čerpací jsou ve vlastnictví jiného vlastníka
- jednostranný účel využití objektu v kombinaci s celkovou velikostí
- velké investice při změně účelu užívání
- lokální zatékání do objektu
- celkově slabý ekonomický potenciál místní ekonomiky
- málo rozvinutý turistický ruch včetně doplňkové infrastruktury v oblasti
- současný hospodářský vývoj v ČR v návaznosti na celosvětovou finanční krizi a prohlubující se krize na realitním trhu, která se projevuje sníženou aktivitou investorů a zároveň snížením cen mj. i v oblasti nemovitostí pro hromadné ubytování.

Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že se srovnatelná hodnota obdobných nemovitostí pro **hromadné ubytování se pohybují** v průměru od **1 500 až 4 000 Kč za m<sup>2</sup>**.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, vzhledem k umístění nemovitostí, možnostem využití objektu a velikosti užitných ploch, odhadují srovnatelnou hodnotu nemovitostí ve výši:**

3.000 Kč/m<sup>2</sup>, tj. za užitné plochy budovy č.p. 3 (1 125 m<sup>2</sup>) **3 375 000 Kč**

## E. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 25.8.2009 se k oceňovanému pozemku parc.č. 1801 váže věcné břemeno chůze a jízdy, opravňující vlastníka uvedeného pozemku využívat pro přístup k oceňované nemovitosti pozemek parc.č. 1829. Tato skutečnost má mírně kladný vliv na cenu obvyklou.

**Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.6.1. Nebytový (provozní) objekt dokončený

**Obec:** Město Albrechtice

**č.p. :** 3

**Okres:** Bruntál

**Kat. území:** Město Albrechtice

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

Budova LDN č.p. 3	Kč	16 328 550.00
-------------------	----	---------------

#### 1. Budovy

	<b>Kč</b>	<b>16 328 550.00</b>
--	-----------	----------------------

<b>Stavby po opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>16 328 550.00</b>
------------------------------------	-----------	----------------------

<b>Pozemky</b>	<b>Kč</b>	<b>77 900.00</b>
----------------	-----------	------------------

<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>16 406 450.00</b>
---------------	-----------	----------------------

<b>Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 375 000.00</b>
---	-----------	---------------------

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na stáří budovy a dobrý stavebně-technický stav, umístění v průměrně atraktivní lokalitě, průměrnou dopravní obslužnost a dostupnost, ale zejména s ohledem nezajištěný přístup k nemovitosti, skutečnost, že kanalizace vč. ČOV, trafostanice, studna pitné vody a stanice pitné vody čerpací jsou ve vlastnictví jiného vlastníka a skutečnost, že předmětem ocenění je pouze pozemek pod stavbou, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé (tržní) ceně, a to:

**3 400 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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 211-2641/09 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 3.9.2009