

Znalecký posudek č. 209 - 2639 / 09

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

Předmět ocenění:

Areál Turistického zařízení Hůrka s hlavní budovou bez č.p. na pozemku parc.č. 376, vedlejší budovou bez č.p. na pozemku parc.č. 377, stodolou bez č.p. na pozemku parc.č. 375 a pozemky parc.č. 374, 375, 376, 377, 378 a 379/4.

Obec : Jeseník nad Odrou

PSČ 741 01

Okres: Nový Jičín

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Hůrka

Identifikační kód: 649562

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně



Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Krajské středisko volného času JUVENTUS,
Karviná, příspěvková organizace

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 31.7.2009.

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 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 2.9.2009

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	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	11
E. Omezení vlastnických práv.....	12
Rekapitulace	13

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti, a to:

- budovu bez č.p. – bydlení na pozemku parc.č. 375,
- budovu bez č.p. – obč.vyb. na pozemku parc.č. 376,
- budovu bez č.p. – obč.vyb. na pozemku parc.č. 377,
- pozemek parc.č. 374 o výměře 713 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc.č. 375 o výměře 390 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 376 o výměře 134 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 377 o výměře 273 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 378 o výměře 442 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc.č. 379/4 o výměře 499 m² – ostatní plocha, sportoviště a rekr.plocha,

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 31.7.2009 od 11:30 hod.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: zástupce dražebníka, Martin Bohoněk.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hůrka, obec Jeseník nad Odrou, list vlastnictví č. 333, ze dne 20.7.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Hůrka, mapový list č. 9-3/21, ze dne 20.7.2009 v měřítku 1:1000

3. Projektové podklady

projekt pro stavební úpravy Turistické základny Hůrka z ledna 1993

4. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 31.7.2009

odhad tržní hodnoty č. 2253-49/2009 vypracovaný dne 4.3.2009 odhadcem Ing. Ivetou Pilchovou

údaje sdělené zástupci dražebníka

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 prodeji 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

Oceňovaný areál se nachází na území obce Jeseník nad Odrou (1884 obyvatel), k.ú. a část obce Hůrka. Areál je umístěn ve vyvýšeném kopcovitém terénu v okolí místního vrcholu „Hůrka“ (380 m.n.m.), jižním směrem od zastavěné části obce, mimo její zastavěnou část, ve vzdálenosti cca 2 km od centra Hůrky, kde se nachází pouze omezená síť služeb a stanice meziměstské MHD. Centrum obce Jeseník nad Odrou s obecním úřadem, poštou a základními službami, je vzdáleno cca 5 km. Napojení na frekventovanou komunikaci R48 ve směru na Nový Jičín je ve vzdálenosti do 5 km, správní centrum Nový Jičín se nachází ve vzdálenosti cca 8 km.

Souhrnné informace o areálu:

Souhrnná velikost užitných ploch budov v areálu činí **963 m²**:

Souhrnná plocha pozemků v areálu činí **7.135 m²**, zastavěná plocha budov celkem činí **819 m²**. **Pozemky v areálu jsou z cca ¼ vlastní a cca z ¾ ve vlastnictví cizích vlastníků.**

Údaje o oceňovaném areálu

Předmětem ocenění je soubor budov a pozemků, který v minulosti sloužil jako rekreační letní tábor zařízení pro mládež - Krajské středisko volného času JUVENTUS, Karviná.

Hlavní stavbou v areálu je budova turistické základny pro děti na pozemku parc.č. 376. Budova je dle dostupných informací užívána od roku 1987 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně technickém stavu, se zanedbanou údržbou. V areálu se dále nachází vedlejší budova ubytovny s vlastním soc. zařízením na pozemku parc.č. 377 a objekt stodoly na pozemku parc.č. 375, které jsou užívány dle dostupných informací od 30-tých let 20.století a ke dni ocenění jsou ve zhoršeném stavebně technickém stavu, se značně zanedbanou údržbou.

Přístup a příjezd je zajištěn po místní nezpevněné komunikaci navazující na silnici spojující obec Starý Jičín a obec Jeseník n.O. Tato jediná přístupová komunikace o celkové délce cca 500 m je tvořena osmi samostatnými parcelami, které jsou ve vlastnictví třetích osob.

Areál je tvořen vlastními pozemky parc.č. 375, 376, 377 a 379/4 a dále pozemky ve vlastnictví cizích vlastníků parc.č. 379/5 a 379/3 (ve vlastnictví Lesy ČR), pozemky parc.č. 379/1 (vlastník Aleš Pavlík), parc.č. 379/5 (vlastník Vladimír Pantůček), část příjezdové komunikace (pozemky parc.č. 379/4 a 378) jsou ve vlastnictví vlastníka staveb (Moravskoslezský kraj).

K objektům přináležejí hřiště, tj. betonová oplocená plocha, které je postaveno v severní části areálu na pozemku jiného vlastníka. Rovněž pozemky kolem obou hlavních budov jsou ve vlastnictví třetích osob, stejně jako pozemek, na kterém je postavena odpadní jímka. Pozemek parc.č. 374 tvoří koncovou parcelu příjezdové komunikace, která je ovšem po celé své délce rozčleněna na osm parcel ve vlastnictví třetích osob. Pozemky areálu jsou převážně v rovině.

V současné době jsou nemovitosti ve svěřeny do správy Krajského střediska volného času JUVENTUS. Nemovitosti jsou dlouhodobě nevyužity a značně chátrají. Napojení objektu na vodu je zajištěno ze studny vzdálené 380 m od předmětných nemovitostí pod vrcholem Hůrka, voda je do objektů čerpána čerpadly. Objekt studny je postaven na pozemku třetí

osoby, budova není zapsaná v katastru nemovitostí a v současné době není zjištěn její vlastník. Rovněž vodovodní potrubí vede k nemovitostem přes pozemky třetích osob bez zajištěného věcného břemene.

Ke dni ocenění je areál napojen na elektro, voda je ze studny, kanalizace je napojena na odpadní jímku, vytápění bylo v minulosti zajištěno el.přímotopy.

Nemovitosti byly postaveny jako rekreační zařízení pro mládež. Tomu odpovídá i lokalita, která je pro tento účel zvolena vhodně, tedy mimo obec, na odlehlém místě. Nemovitosti však nejsou k tomuto účelu dlouhodobě využívány, tím dochází k postupné devastaci objektů vnějšími vlivy. Budovy jsou poškozeny zatečením, zemní vlhkostí a rovněž zřejmě vandalismem.

Oceňované nemovitosti byly v období mezi dubnem 2008 a dubnem 2009 celkem třikrát nabízeny k prodeji ve veřejné dražbě, vyvolávací cena činila v posledních dvou případech (10/2008 a 04/2009) 900.000,- Kč, žádná z dražeb 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:

Hlavní budova bez č.p.

Jedná se o nepodsklepenou budovu, v jižní vstupní části třípodlažní (situována na cizím pozemku parc.č. 379/5), v severní, převažující části dvoupodlažní (situována na vlastním pozemku par.č. 376). V 1.NP je vstupní hala, kuchyně s jídelnou a provozní zázemí (kancelář, elektrorozvodna, soc.zařízení, sklady, atd.), v 2.NP pokoje k ubytování a klubovny, v 3.NP pokoje a soc.zázemí.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné z plynosilikátových tvárnic v tl. 40 cm, stropy jsou betonové, střecha je sedlová s dřevěným krovem, střešní krytina je plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítka je vápenná hladká, vnitřní obklady jsou keramické, schody jsou betonové a ocelové, dveře jsou hladké plné, okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy jsou betonové kryté keramickou dlažbou a PVC, vytápění bylo v minulosti zajištěno elektrickými přímotopy, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem, kanalizace je provedena do jímky, kuchyně byla vybavena el.sporáky.

Budova je dle dostupných informací užívána od roku 1987 a ke dni ocenění je v průměrném stavebně technickém stavu, se zanedbanou údržbou. Lokálně do objektu zatéká, výplně oken jsou rozbité, ostatní vybavení je morálně i technicky opotřebené. Nemovitost již delší dobu není ke svému účelu využita a chátrá.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $9,8*11+1,5*6,75+6,7*24,85$	=	284,42 m ²
2.NP: $9,8*11+1,5*6,75+6,7*24,85$	=	284,42 m ²
3.NP: $9,8*8,3$	=	81,34 m ²

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

1.NP:	$(9,8*11+1,5*6,75+6,7*24,85)*(3,10)$	=	881,70 m ³
2.NP:	$(9,8*11+1,5*6,75+6,7*24,85)*(2,90)$	=	824,82 m ³
3.NP:	$(9,8*8,3)*(2,80)$	=	227,75 m ³
Zastřešení:	$9,8*11*1,9/2+24,4*6,7*1,8/2$	=	249,54 m ³

Jednotkové množství – celkem: = 2 183,81 m³

Ocenění:

Základní cena: 4 805,90 Kč/m³

2 183,81 m³ * 4 805,90 Kč/m³ = 10 495 172,48 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 22 roků
 Opotřebení: 50,000 % - 5 247 586,24 Kč

Hlavní budova bez č.p. - výsledná cena = **5 247 586,24 Kč**

Vedlejší budova bez č.p.

Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní budovu na vlastním pozemku par.č. 377. V 1.NP je jsou pokoje k ubytování a soc.zázemí.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Základy jsou kamenné, svislé konstrukce jsou zděné z cihel v tl. 20 cm, stropy jsou dřevěné, střecha je sedlová s dřevěným krovem, střešní krytina je živičná lepenka, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní i vnější omítky jsou vápenné štukové, vnitřní obklady jsou mozaikové, dveře jsou plné, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, podlahy jsou betonové kryté převážně keramickou dlažbou a PVC, zdroj vytápění včetně registrů byl odstraněn, kanalizace je provedena do jímky.

Budova je dle dostupných informací užívána od roku 1932 a ke dni ocenění je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, se značně zanedbanou údržbou. Lokálně do objektu zatéká, výplně oken jsou rozbité, ostatní vybavení je morálně i technicky dožitě. Nemovitost již delší dobu není ke svému účelu využita a chátrá.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: 8*33,15 = 265,20 m²

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

1.NP: 8*33,15*2,6+8*33,15*1,8/2 = 928,20 m³

Jednotkové množství – celkem: = 928,20 m³

Ocenění:

Základní cena: 4 532,- Kč/ m³

928,20 m³ * 4 532,- Kč/ m³ = 4 206 602,40 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 77 roků

Opotřebení: 80,000 % - 3 365 281,92 Kč

Vedlejší budova bez č.p. - výsledná cena = **841 320,48 Kč**

Stodola bez č.p.

Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní objekt na vlastním pozemku par.č. 375. V 1.NP je jeden nerozdělený vnitřní prostor.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Svislou nosnou konstrukci tvoří dřevěné sloupky, obvodový plášť je jednoduchý prkenný. Střecha je sedlová s krytinou ze svařované lepenky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná jednoduchá, vrata jsou dřevěná. Podlaha je

betonová. Vybavení tvoří pouze elektroinstalace. Objekt je dle dostupných informací užíván od roku 1932 a ke dni ocenění je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $15,02 \cdot 18$ = 270,36 m²

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

1.NP: $(15,02 \cdot 18) \cdot (5,80) + 18 \cdot 15,02 \cdot 2,45/2$ = 1 899,28 m³

Jednotkové množství – celkem: = 1 899,28 m³

Ocenění:

Základní cena: 2 368,- Kč/ m³

$1\,899,28\text{ m}^3 \cdot 2\,368,-\text{ Kč/ m}^3 = 4\,497\,495,04\text{ Kč}$

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 77 roků

Opotřebení: 80,000 % - 3 597 996,03 Kč

Stodola bez č.p. - výsledná cena = **899 499,01 Kč**

Reprodukční hodnota staveb činí (po zaokrouhlení) 19 199 270 Kč, věcná hodnota ke dni ocenění činí (po zaokrouhlení) 6 988 410 Kč.

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: Jeseník nad Odrou

Katastrální území: Hůrka

Vlastník staveb: Moravskoslezský kraj

Vlastník pozemků: Moravskoslezský kraj

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
374	713	ostatní plocha	ostatní komunikace
375	390	zastavěná plocha a nádvoří	
376	134	zastavěná plocha a nádvoří	
377	273	zastavěná plocha a nádvoří	
378	442	ostatní plocha	ostatní komunikace
379/4	499	ostatní plocha	

Výměra pozemků celkem **m²** **2 451.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	2 451.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	75.00
Výchozí cena pozemku	Kč	183 825.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Jeseník nad Odrou, k.ú. Hůrka, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč** **183 825.00**

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 uvedeného typu, t.j. **objektech pro hromadné ubytování a rekreaci**, 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 nemovitostí, jejímu zhoršenému technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **obtížně obchodovatelné**.

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 oceňované nemovitosti, zobchodovány tyto objekty a areály pro ubytování a stravování:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena nemovitosti [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Areál ústavu sociální péče, Ostravice – Staré Hamry, okr. Frýdek-Místek	zhoršený	4 629	6 750 000	2007
			1 458	
Restaurace s bytem, Odry - Loučky, okr. Nový Jičín	průměrný	425	850 000	2009
			2 000	
Bývalý hotel, Odry - Klokočůvka, okr. Nový Jičín	dobrý	500	930 000	2009
			1 860	
Komerční objekt (prodejna), Petřkovice u Nového Jičína, okr. Nový Jičín	dobrý	125	630 000	2009
			5 040	
Původní rodinný dům, Kunín, okr. Nový Jičín	v rekonstrukci	260	1 350 000	2009
			5 192	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou částečně srovnatelné s obdobnými srovnatelnými komerčními objekty pro ubytování a stravování v okrese Nový Jičín a širším okolí. Velikostí a umístěním se řadí do střední cenové kategorie, vybavením do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Kladný vliv vzhledem k účelu využití má umístění mimo zastavěnou část obce, v lokalitě vhodné pro rekreační účely. Negativní vliv na cenu obvyklou má zejména zhoršený stavebně-technický stav a zanedbaná údržba a s tím související náklady na rekonstrukci, umístění části areálu a příjezdových komunikací na pozemcích jiných vlastníků, nezajištěné vedení vody přes pozemky cizího vlastníka. Negativní vliv na obvyklou cenu ke dni ocenění má 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 určených pro rekreační účely.

Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že se srovnatelná hodnota obdobných nemovitostí pro **ubytování a stravování** pohybuje v průměru od **1 000 až 4 000 Kč za m²**.

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

1.000 Kč/m² za užitnou plochu hlavní budovy (495 m²) 495 000 Kč

800 Kč/m² za užitnou plochu vedlejší budovy (256 m²) 169 600 Kč

500 Kč/m² za užitnou plochu stodoly (256 m²) 128 000 Kč

tj. celkem (po zaokrouhlení) 800 tis. Kč

E. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 20.7.2009 se k oceňovaným nemovitostem nevází žádná zástavní práva ani věcná břemena.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech neváznou 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: Jeseník nad Odrou

ulice :

Okres: Nový Jičín

č.p.

Kat. území: Hůrka

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

Hlavní budova bez č.p.	Kč	5 247 590.00
------------------------	----	--------------

Vedlejší budova bez č.p.	Kč	841 320.00
--------------------------	----	------------

Stodola bez č.p.	Kč	899 500.00
------------------	----	------------

1. Budovy	Kč	6 988 410.00
------------------	-----------	---------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	6 988 410.00
------------------------------------	-----------	---------------------

Pozemky	Kč	183 825.00
----------------	-----------	-------------------

Celkem	Kč	7 172 235.00
---------------	-----------	---------------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	800 000.00
---	-----------	-------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na stáří areálu a stavebně-technický stav objektů bez pravidelné údržby, umístění v průměrně atraktivní lokalitě, průměrnou dopravní obslužnost a dostupnost, ale zejména s ohledem umístění části areálu a příjezdových komunikací na pozemcích jiných vlastníků a nezajištěné vedení vody přes pozemky cizího vlastníka, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé (tržní) ceně, a to:

800 000 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 209-2639/09 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 2.9.2009