

# Znalecký posudek č. 73-3118/11

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

### Předmět ocenění:

**Budova hotelu Vítkov č.p. 2** na pozemku parc.č. 2/1 a **pozemek parc.č. 2/1.**

Ulice : Oderská

Obec : Vítkov

Okres: Opava

Katastrální území: Vítkov

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

č.p. 2

PSČ 749 01

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 782998



### Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

- **správa nemovitostí ve vlastnictví kraje:**

Střední škola, Vítkov – Podhradí, příspěvková organizace, Podhradí, 749 01 Vítkov 1

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.3.2011.**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 24.3.2011

**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 budovy .....	6
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv .....	10
Rekapitulace .....	11
Znalecká doložka	

**Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí  
Snímek z katastrální mapy  
Situační plánek  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1697 pro obec a katastrální území Vítkov, okr. Opava, a to:

- budovu č.p. 2 – budova občanské vybavenosti na pozemku parc.č. 2/1,
- pozemek parc.č. 2/1 o výměře 1 943 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 dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 14.7.2010 od 8:30 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: zástupci dražebníka, Ing. Břetislav Hodan a Ing. Ladislav Přeček, zástupce správce nemovitosti a soudní znalec, Ing. František Vlček.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vítkov, obec Vítkov, list vlastnictví č. 1697, ze dne 26.7.2010

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Vítkov, mapový list č. ODRY 3-2/14, ze dne 26.7.2010 v měřítku 1:1000

### **3. Ostatní podklady**

fotodokumentace pořízená dne 14.7.2010

částečná projektová dokumentace – PASPORT SOU VÍTKOV, ze září roku 1996

znalecký posudek č. 325-72/08 vypracovaný dne 21.11.2008 Ing. Pavlou Brady

údaje sdělené zástupci dražebníka a zástupci provozovatele

smlouva o výpůjčce nebytových prostor (kotelna) ze dne 9.3.2011

## 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 přikládáná 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**

Oceňovaná nemovitost se nachází ve městě Vítkov (6 200 obyvatel). Předmětem ocenění je budova hotelu Vítkov č.p. 12 a pozemek parc.č. 2/1 pod stavbou, které se nachází v katastrálním území Vítkov, okres Opava, při komunikaci ul. Oderská. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu atraktivní, protože oceňované nemovitosti jsou umístěny v centrální části města, centrální náměstí s městským úřadem a ostatními službami se nachází ve vzdálenosti 150 m. Nejbližší stanice meziměstské hromadné dopravy je ve vzdálenosti do 300 m, železniční stanice je ve vzdálenosti cca 500 m. Dopravní napojení je průměrné, vzdálenost na dálnici D1, zajišťující dopravní spojení s městy Ostrava a Olomouc, je ve vzdálenosti cca 20 km, správní centrum Opava je vzdáleno 25 km.

Z hlediska využití nemovitosti pro ubytování se v rámci regionu jedná o méně atraktivní lokalitu, z hlediska využití pro stravování se v rámci města s ohledem na vzdálenost od centrálního náměstí jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

### **Souhrnné údaje o nemovitostech**

Souhrnná velikost **pozemku** činí **1 943 m<sup>2</sup>**.

Souhrnná velikost vybraných **užitných ploch** ke dni ocenění činí **1 500 m<sup>2</sup>**, z toho v nadzemních podlažích se nachází 1 115 m<sup>2</sup> a v 1.PP 385 m<sup>2</sup>.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

**Předmětem ocenění je budova č.p. 2** na pozemku parc.č. 2/1 a **pozemek parc.č. 2/1** pod budovou, který z části tvoří přílehlé nádvoří. Předmětem ocenění je dále **objekt výčepního stánku** na pozemku parc.č. 2/1 (stavba nezapsaná do katastru nemovitostí). Dle dostupných údajů je budova č.p. 2 v užívání od roku 1960. V letech 1960 až 1980 byla stavba využívána jako zemědělská škola, v letech 1980 až 1996 byla budova rozdělena - jedna část budovy byla dále využívána jako školní zařízení a druhá část jako dům mládeže. V roce 1996 byla stavba rekonstruována a část budovy využívané jako dům mládeže byla upravena do dnešní podoby pro dočasné ubytování, s využitím jako hotel a bytovna. Objekt je ke dni ocenění v dobrém stavebně-technickém stavu, po rekonstrukci provedené v roce 1996.

Oceňovaný objekt je cca 1 rok bez využití, naposledy byly prostory v 1.NP využívány jako restaurace, prostory v 2.NP pro společenské akce – „Aperitiv club“, v 3.NP a 4.NP se nacházely ubytovací pokoje, 1.PP sloužilo jako provozní a technické zázemí, část 1.PP byla bez využití. Budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro (230 i 400 V) z řádu, kanalizace je do řádu. Budova je vytápěna plynovými kotli s rozvody ÚT, pro ohřev vody slouží el. bojler. Plynová kotelna umístěná v oceňované budově slouží rovněž pro vytápění sousední budovy školy, oceňovaný objekt je napojen na rozvody elektro ze sousední školy. Napojení na rozvody elektro není s vlastníkem sousední školy právně upraveno.

K ocenění byla předložena smlouva o výpůjčce nebytových prostor (kotelna) v budově č. p. 2, občanská vybavenost na pozemku parc. č. 2/1 v k. ú. Vítkov, obec Vítkov, uzavřená mezi Střední školou Vítkov – Podhradí, příspěvkovou organizací, a Základní školou, Vítkov, nám. J. Zajíce č. 1, příspěvkovou organizací, a to od 15.3.2011 na dobu 20 let. Tato skutečnost nemá zásadní vliv na obvyklou cenu nemovitostí a není v ocenění zohledněna.

Oceňovaný objekt, vč. pozemku je ve vlastnictví jednoho vlastníka. Nádvoří budovy tvoří severní část pozemku parc.č. 2/1, které z části slouží jako parkoviště a z části je využíváno jako venkovní posezení pro hosty s výčepním stánkem. Pozemek je v rovině a je přibližně

obdélníkového tvaru, oplocený a zpevněný zámkovou dlažbou. Příjezdová komunikace je zpevněná, veřejná ul. Oderská.

Objekt výčepního stánku na pozemku parc.č. 2/1 je stavbou dřevěné konstrukce, která nemá zásadní vliv na obvyklou cenu nemovitostí a není proto v posudku samostatně oceněna.

## B. Nákladové ohodnocení budovy

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení 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:**

#### **1.1. Budova hotelu Vítkov č.p. 2**

Předmětem ocenění je budova č.p. 2 na pozemku parc.č. 2/1, zapsaná v katastru nemovitostí jako objekt občanské vybavenosti. Budova je v hlavní, střední části čtyřpodlažní, severozápadní a severovýchodní křídlo jsou třípodlažní, objekt je podsklepený v celém půdorysu. Severovýchodní křídlo budovy je v jednotlivých podlažích funkčně propojeno se sousední budovou školy.

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

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná v tl. 45 cm. Střecha je plochá krytá živичnou střešní krytinou (IPA), klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Schody jsou betonové se stupni z teraca, v prostorách využívaných jako hotel jsou dále kryty koberci. Stropy jsou železobetonové monolitické. Podlahy v prostorách 1.PP jsou betonové, v části kryty keramickou dlažbou. V 1.NP jsou betonové podlahy kryté keramickou dlažbou a koberci, v 2.NP, 3.NP a 4.NP jsou podlahy kryté převážně koberci. Fasáda je z vápenné hrubé omítky, vnitřní úpravy stěn a stropů jsou vápenné omítky, v soc. zázemí jsou keramické obklady. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné náplňové, protipožární a prosklené dvoukřídlé dveře, oddělující jednotlivá patra od schodišťového prostoru.

Dle dostupných údajů byl objekt postaven v roce 1960 a v průběhu let bylo provedeno několik úprav: 1994 - plynofikace kotelny, 1996 - úpravy ubytovací části a restaurace, 2006 - úpravy interiéru kadeřnictví - podlahy, vybavení, 2007 - cvičná kuchyň a „Aperitiv club“ v 2. NP. Ke dni ocenění je budova v dobrém stavebně-technickém stavu.

#### **Dispoziční řešení:**

- **1.PP** - plynová kotelna, skladovací prostory pro restauraci, šatny a sociální zařízení pro učně, sklady pro výuku, provozní zázemí, původní kotelna na TP (při místním šetření bylo zjištěno, že část prostor je v obtížně využitelném, nepronajmatelném stavu)
- **1.NP** - školní provozovna holičství a kadeřnictví (včetně učeben a šaten); učňovská restaurace s vlastní kuchyní, sociálním zázemím pro učně i návštěvníky
- **2.NP** - recepce, Aperitiv club + cvičná kuchyň, kanceláře, učebny, prádelna, mandlovna, sklady
- **3.NP** - rekonstruovaná část: salónek, kuchyňka, sociální zařízení, 11 dvojlůžkových pokojů se soc. zař., 2x apartmá, (jedno bezbariérové), úklidová komora
- původní část: 2 x třílůžkový pokoj, 3 x dvojlůžkový pokoj, společné sociální zařízení

- **4.NP** - sociální zařízení, úklidová komora a sklad prádla, 8 x dvojlůžkový pokoj, 1 x čtyřlůžkový

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP:((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2))	=	698,51 m <sup>2</sup>
1.NP:((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2))	=	698,51 m <sup>2</sup>
2.NP:((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2))	=	698,51 m <sup>2</sup>
3.NP:((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2))	=	698,51 m <sup>2</sup>
4.NP:(26,1*16)	=	417,60 m <sup>2</sup>

**Jednotkové množství:**

Jednotka: m<sup>3</sup>

1.PP: (((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2)))*(3,30)	=	2 305,09 m <sup>3</sup>
1.NP: (((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2)))*(3,30)	=	2 305,09 m <sup>3</sup>
2.NP: (((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2)))*(3,30)	=	2 305,09 m <sup>3</sup>
3.NP: (((10*8,7)+((8,45*8,7)/2))+(26,1*16)+((12*8,7)+(12,3*1)+((9,3*8,7)/2)))*(3,30)	=	2 305,09 m <sup>3</sup>
4.NP: ((26,1*16))*(4,13)	=	1 724,69 m <sup>3</sup>

Jednotkové množství – celkem: = 10 945,05 m<sup>3</sup>

**Ocenění:**

Základní cena: 4 500,- Kč/m<sup>3</sup>

10 945,05 m<sup>3</sup> \* 4 500,- Kč/m<sup>3</sup> = 49 252 725,- Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 51 roků

Opotřebením: 41,000 % - 20 193 617,- Kč

**Budova Hotelu Vítkov č.p. 2 - výsledná cena** = **29 059 108,- Kč**

**Reprodukční hodnota stavby činí 49 252 725 Kč, věcná hodnota činí ke dni ocenění 29 059 108 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: Vítkov

Katastrální území: Vítkov

Okres: Opava

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
2/1	1 943	zastavěná plocha a nádvoří	obč.vyb. č.p. 2

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup>** **1 943.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	1 943.00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	500.00
<b>Výchozí cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>971 500.00</b>

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem.

**Pozemky celkem** **Kč** **971 500.00**



## 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 kancelářemi 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. **hotely, ubytovny a restaurace**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Administrativní objekt s 2 byty, ul. Opavská, Vítkov, okres Opava	po rekonstrukci	490	3 900 000	2011
			<b>7 957</b>	
Budova restaurace, ul. 17. listopadu, Kylešovice, okres Opava	velmi dobrý	770	11 500 000	2010
			<b>14 935</b>	
Budova restaurace s penzionu, centrum města Budišov nad Budišovkou, okres Opava	velmi dobrý	773	6 050 000	2010
			<b>7 900</b>	
Budova bývalé restaurace a pizzerie, Hať, okres Opava	velmi dobrý	350	2 200 000	2010
			<b>6 300</b>	
Budova hotelu Slezský Dvůr, Vítkov, okres Opava	dobrý	1 300	6 200 000	2011
			<b>4 769</b>	
Bytový dům (4 byty, z toho 2 ve výstavbě), ul. Lesní, Vítkov, okres Opava	průměrný	313	1 000 000	2011
			<b>3 195</b>	
Budova hotelu s restaurací, Řepiště, okres Frýdek-Místek	velmi dobrý	700	3 570 000	2010
			<b>5 100</b>	

**Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je umístěna v méně atraktivní lokalitě, v centrální části města Vítkov, okrese Opava, při ul. Oderská. Z hlediska využití oceňované nemovitosti pro ubytování a stravování, se jedná o méně atraktivní lokalitu, s průměrnou dopravní dostupností, výhodou je umístění v blízkosti centrálního náměstí (vzdáleno 150 m). Vybavením a stavem se oceňovaný objekt řadí do nižší až střední cenové kategorie. Nevýhodou je větší výměra užitných ploch nemovitosti, její obtížná využitelnost a malá poptávka po obdobných objektech v regionu.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen nemovitostí pro ubytování a stravování, přepočtených na m<sup>2</sup> užitné plochy.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, **komerční nemovitosti** obdobné velikosti a vybavení převážně v průměru od **4 000 do 8 000 Kč za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy**, s ohledem na větší výměru užitných ploch oceňované nemovitosti uvažuji s jednotkovou cenou při spodní hranici tohoto rozmezí.

**Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k atraktivitě lokality odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti ve výši :**

**4.750 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu nemovitosti celkem (1 500 m<sup>2</sup>)**

**7 125 000 Kč**

**E. Omezení vlastnických práv**

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 26.7.2010 se k oceňovaným nemovitostem nevazí žádná zástavní práva ani věcná břemena.

**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. 1.6.2. Nebytový (provozní) objekt dokončený po rekonstrukci

**Obec:** Vítkov

**ulice :** Oderská

**Okres:** Opava

**č.p.** 2

**Kat. území:** Vítkov

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Budova hotelu Vítkov č.p. 2	Kč	29 059 108.00
----------------------------------	----	---------------

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>29 059 108.00</b>
------------------	-----------	----------------------

<b>Stavby po opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>29 059 108.00</b>
------------------------------------	-----------	----------------------

<b>Pozemky</b>	<b>Kč</b>	<b>971 500.00</b>
----------------	-----------	-------------------

<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>30 030 608.00</b>
---------------	-----------	----------------------

<b>Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>7 125 000.00</b>
---	-----------	---------------------

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je přihlédnuto zejména k metodě srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Výnosová hodnota nemovitosti nebyla v tomto případě stanovena, protože objekty obdobného charakteru se v daném místě běžně nepronajímají a údaje o pronájmu není možno zjistit. Byl proveden propočet výnosové hodnoty ze simulovaného nájemného a výsledek neodpovídá tržní hodnotě oceňovaného objektu, proto tato metoda nebyla v posudku použita.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na stáří objektu, dobrý stavebně-technický stav budovy, umístění v méně atraktivní lokalitě a průměrnou dopravní dostupnost, ale zejména s ohledem na celkovou výměru užitných ploch, obtížnou využitelnost budovy a malou poptávku po obdobných objektech v regionu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé (tržní) ceně, a to:

**7 mil. 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 73-3118/11 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 24.3.2011