

Znalecký posudek č. 183-2923/10

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

Předmět ocenění:

Budova učeben bez č.p. na pozemku parc.č. St. 962 a pozemky parc.č. St. 962 a 112.

Obec : Stěbořice

Okres: Opava

Katastrální území: Stěbořice

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

PSČ 747 51

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 755435



Vlastník stavby a pozemků:

Moravskoslezský kraj

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Masarykova střední škola zemědělská a Vyšší odborná škola, Opava, příspěvková organizace

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 9.8.2010.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 9.8.2010

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	6
Rekapitulace nákladových cen	8
C. Pozemky.....	9
D. Výnosové ocenění.....	10
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Omezení vlastnických práv	13

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
Výřez katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 142 pro k.ú. Stěbořice, obec Stěbořice, okr. Opava a to:

- budova bez č.p. na pozemku parc.č St. 962,
- pozemek parc.č. St. 962 o výměře 362 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 112 o výměře 2 400 m² – ostatní plocha, neplodná půda,

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 9.2.2010 od 10:00 hod.
Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: zástupce dražebníka, Ing. Břetislav Hodan a zástupce správce nemovitosti, p. Krompolc.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Stěbořice, obec Stěbořice, list vlastnictví č. 503, ze dne 5.3.2010

2. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená dne 9.2.2010 a 26.7.2010

znalecký posudek č. 370-37/09 vypracovaný dne 5.6.2009 Ing. Pavlou Brady

projektová dokumentace předmětné budovy z roku 1991

kolaudační rozhodnutí ze dne 24.6.1992

geometrický plán pro předmětné území ze dne 17.9.2007

údaje sdělené zástupci dražebníka a zástupci provozovatele

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

Oceňovaná budova učeben se nachází v k.ú. a obci Stěbořice (1 368 obyvatel), okr. Opava a přímo sousedí se Zámek Stěbořice (od objektu zámku vzdálena cca 10 m), na severní straně se nachází kulturní dům. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, pošta, základní škola, zdravotnické zařízení, obchod). Správní centrum Opava se nachází ve vzdálenosti 10 km severovýchodním směrem. Dopravní dostupnost je průměrná, v obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci č. I/11, spojující města Opava a Krnov, je možné ve vzdálenosti 7 km, napojení na komunikaci č. I/46, spojující města Opava a Olomouc, je možné ve vzdálenosti 6 km. V rámci okresu Opava je dům z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě.

Souhrnné informace o oceňovaných nemovitostech

Souhrnná velikost **pozemků** je **2762 m²**, z toho **zastavěná plocha objektem občanské vybavenosti činí 363 m²**. **Podlahová plocha** objektu je **326 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný objekt učeben se zázemím se nachází na pozemku parc.č. St. 962 a v katastru nemovitostí je evidován jako objekt občanské vybavenosti bez č.p. Předmětem ocenění je dále pozemek pod stavbou parc.č. St. 962 a pozemek parc.č. 112, který tvoří okolní zatravněné plochy. Dle dostupných informací byla budova kolaudována v roce 1992. Přístup a příjezd k objektu je možný z východní strany z veřejné komunikace přes pozemek parc.č. 111, který je ve vlastnictví obce Stěbořice. Příjezdová komunikace je zpevněná. Vstup do objektu je z jižní strany.

Budova sloužila jako učebny, šatny a sociální zařízení, kapacitně doplňující objekty školního statku, který se nachází v areálu Zámku Stěbořice (ke dni ocenění je zámek ve vlastnictví Obce Stěbořice). V současnosti není objekt pravidelně užíván, ale je v dobrém stavebně-technickém stavu, s pravidelnou údržbou. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT, ohřev teplé vody zajišťuje plynový zásobníkový bojler v kombinaci se slunečním kolektorem.

Stavba je napojena na všechny inženýrské sítě: elektro, vodu, plyn a kanalizaci. Kanalizace je svedena do ČOV (biologická čistírna umístěná na pozemku parc.č. 111), přípojka vody je z rozvodu vody v areálu zámku, dle sdělení objednatele bude vydražitel povinen zbudovat samostatné připojení k vodovodnímu řádu, který se nachází cca 50 m od objektu východním směrem.

Pozemky jsou v rovině a tvoří funkční celek obdélníkového tvaru. Na pozemku parc.č. 112 se nachází objekt skladu, který není zapsán v katastru nemovitostí. Parkování je možné na veřejné komunikaci ve vzdálenosti 50 m od oceňovaného objektu.

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:

Výčet budov

1.1. Budova učeben bez č.p.

1.2. Sklad

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Budova učeben bez č.p.

Předmětem ocenění je objekt, který byl naposledy využíván pro odbornou výuku zemědělského učiliště. Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený objekt. V 1.NP se nachází střední dělicí chodba, ze které je vstup do jednotlivých místností (10 šaten, 4 sociální buňky s WC, umývadly a sprchami, 2 umývárny, kancelář se sociálním zázemím, 2 učebny se sociálním zázemím, sklad a plynová kotelna).

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je založen na betonových panelech, svíslé nosné konstrukce jsou dřevěné sendvičové montované (upravená dřevostavba typu RD Rýmařov U-24). Strop je s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. V sociálním zařízení je proveden obklad z keramických obkládaček. Podlahy jsou kryté PVC a cihelnou dlažbou. Vstupní dveře jsou dřevěné s prosklením, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, okna jsou dřevěná zdvojená. Budova je vytápěna plynovým kotlem s rozvodem ÚT, ohřev vody je zajištěn plynovým zásobníkovým bojlerem v kombinaci se slunečním kolektorem umístěným na střeše budovy (instalován v roce 2002). Objekt je ke dni ocenění napojen na elektro, vodu, plyn a kanalizaci. Budova byla kolaudována v roce 1992, ke dni ocenění je v dobrém stavebně-technickém stavu, s pravidelnou údržbou. V roce 2000 byla zřízena nová plynová kotelna.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: 10,338 * 35,094 = 362,80 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	362,80 m ²	2,76 m

Jednotkové množství:

Jednotka:

$$1.NP: (10,338 * 35,094) * (2,76 + 2,8/2) = 1\,509,26 \text{ m}^3$$

$$\text{Jednotkové množství – celkem:} = 1\,509,26 \text{ m}^3$$

Ocenění:Základní cena: 4 250,- Kč/ m³1 509,26 * 4 250,- Kč/ m³ = 6 414 355,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,000 % - 1 924 306,50 Kč

Budova učeben bez č.p. - výsledná cena = **4 490 048,50 Kč****1.2. Sklad**

Předmětem ocenění je dále objekt, který byl v minulosti využíván jako sociální zázemí a šatny, ke dni ocenění slouží pro skladování. Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený objekt, který je tvořen dvěma montovanými objekty se společnou střechou. V 1.NP se nachází 6 samostatných buněk.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je bez základů, z montovaných unimobuněk, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Podlahy jsou kryté PVC a cihelnou dlažbou. Vstupní dveře jsou dřevěné, okna nejsou provedena. Budova není ke dni ocenění napojena na inženýrské sítě. Objekt byl postaven dle dostupných údajů v roce 1970, ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:1.NP: 15,2*4,8 = 72,96 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	72,96 m ²	2,80 m

Jednotkové množství:

Jednotka:

1.NP: (15,2*4,8)*(2,80+1,7/2) = 266,30 m³Jednotkové množství – celkem: = 266,30 m³

Ocenění:Základní cena: 3 902,25 Kč/ m³266,30 m³ * 3 902,25 Kč/ m³ = 1 039 169,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,667 % - 692 782,92 Kč

Sklad - výsledná cena**≡ 346 386,26 Kč****Rekapitulace**

1.1. Budova učeben bez č.p. Kč 4 490 050

1.2. Sklad Kč 346 390

1. Budovy Kč 4 836 440**Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy****1. Budovy Kč 4 836 440****Stavby celkem Kč 4 836 440**

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

Město: Stěbořice

Katastrální území: Stěbořice

Vlastník staveb a pozemků:

Moravskoslezský kraj

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Masarykova střední škola zemědělská a Vyšší odborná škola, Opava, příspěvková organizace

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
St. 962	362	zastavěná plocha a nádvoří	objekt občanské vybavenosti
112	2 400	ostatní plocha	neplodná půda

Výměra pozemků celkem **m²** **2 762.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 2 762.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 150.00

Výchozí cena pozemku **Kč** **414 300.00**

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **414 300.00**

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám.

Přestože v posledním období dochází ke snižování úrokových sazeb na peněžním i kapitálovém trhu (ve vazbě na snižující se inflaci), je nutno kalkulovat úrokovou míru

kapitalizace velmi obezřetně. Zejména vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi, nestabilnímu ekonomickému prostředí, nedostatku solventních investorů a nesnadnému získávání úvěrů od peněžních ústavů.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpátného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

1. 1. Budova učeben bez č.p.

V současné době a pro tento případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 11,5 %.

Souhrnná velikost vybraných podlahových ploch činí 326 m² (plochy skladu nejsou do výpočtu výnosové hodnoty uvažovány).

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Provozní plochy budovy		m ²	326
Nájemné		Kč/m ² /rok	450
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	146 700
Hrubé roční příjmy		Kč	124 695
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	6 414 355
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	5 445
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	9 622
Odpisy	0,40 % * RC	Kč	25 657
Běžná údržba a opravy	0,40 % * RC	Kč	25 657
Výdaje celkem	P-V	Kč	66 381
Stabilizovaný výnos		Kč	58 314
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	11,5
Výnosová hodnota	Cv		507 075 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitosti stanovují na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 500 tis. Kč

E. 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. **budovách občanské vybavenosti a provozních objektech**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí ke dni ocenění je **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **hůře obchodovatelná**.

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

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Komerční objekt, Úvalno, okr. Opava	Dobry	200	950 000	2010
			4 750	
Administrativní budova, Horní Benešov, okr. Opava	Průměrný	400	1 100 000	2009
			2 750	
Komerční objekt (pohostinství), Tošovice, okr. Nový Jičín	Průměrný	220	300 000	2009
			1 818	
Komerční objekt (původně pro zemědělskou výrobu), Třeměšná, okr. Bruntál	Průměrný	375	250 000	2010
			667	
Komerční objekt (původní kotelna, naposledy autodílna), Budišov nad Budišovkou, okr. Opava	Průměrný	425	650 000	2010
			1 529	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v průměrně atraktivní lokalitě, v blízkosti centra obce Stěbořice, s průměrným dopravním napojením. Umístěním se řadí do nižší až střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny, vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do střední cenové kategorie. Negativní vliv na cenu obvyklou má omezený přístup k nemovitosti, nutnost zbudovat samostatné připojení k vodovodnímu řádu a dále úzký okruh potenciálních zájemců o provozní objekty v dané lokalitě.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených m² užité plochy.

Dle průzkumu trhu, vzhledem k umístění nemovitosti a možnostem využití objektu se obvyklá cena u obdobných objektů pohybuje ke dni ocenění ve výši od 1 až 3 tis. Kč za m².

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitostí ve výši :

1.800 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu budovy učeben (326 m²)

586 800 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 5.3.2009 se k oceňovaným nemovitostem nevází 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 nemovitostí (pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.6.1. Nebytový (provozní) objekt dokončený

Obec: Stěbořice

Kat. území: Stěbořice

Okres: Opava

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Budova učeben bez č.p. Kč 4 490 050

1.2. Sklad Kč 346 390

1. Budovy Kč 4 836 440

Stavby po opotřebení celkem Kč 4 836 440

Pozemky Kč 414 300

Celkem Kč 5 250 740

Výnosová hodnota Kč 500 000

Srovnávací hodnota Kč 586 800

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektů a jejich možnostem využití, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě a průměrné dopravní napojení, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé (tržní) ceně, a to:

600 000 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 183-2923/10 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 9.8.2010