

# Znalecký posudek

číslo 3798

k provedení aktualizace ZP č. 3264/2008 ze dne 20.1.2008

(OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ)

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Provozní areál "Terénní středisko ekologické výchovy" obec Fulnek, část "Moravské Vlkovice"</b>
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
<b>VLASTNÍK:</b>	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: 22. 02. 2011

Počet stran: 20 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. Dle sdělení zást.objednatele nedošlo k jakýmkoliv změnám u posuzovaných nemovitostí (techn.zhodnocení, živelní a jiné škody apod.)

**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	12 088 720,- Kč
Cena podle cenového předpisu	5 409 040,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 120 000,- Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	124 000,- Kč

**Seznam příloh:**

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

# Nález

Viz. posudek z r. 2008, jen rozdíl v časové struktuře (2008 – 2011) resp. posun časových údajů o 3 roky

## Posudek

### Stavby - administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

#### a) Hlavní stavby

##### a<sub>1</sub>) 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 <sup>2</sup>	1,90 m	69,35 m <sup>3</sup>
1.NP:	420,90 m <sup>2</sup>	2,75 m	1 157,47 m <sup>3</sup>
2.NP :	415,48 m <sup>2</sup>	2,60 m	1 080,25 m <sup>3</sup>
Součet	872,88 m <sup>2</sup>		2 307,07 m <sup>3</sup>

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 m<sup>3</sup>

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(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 <sub>4</sub> :					0,9830

### Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>:

Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub> podle § 44 odst. 11.

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,4523

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9427
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0955
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,0740
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4523

**Základní cena upravená** = 2 423,31 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 2 538,09 m<sup>3</sup> \* 2 423,31 Kč/m<sup>3</sup> = 6 150 578,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 121 roků

Opotřebení: 53,000 % - 3 259 806,81 Kč

**Budova č.p. 20 - část hlavní - zjištěná cena** = **2 890 772,07 Kč**

## a<sub>2</sub>) 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 <sup>2</sup>
2.NP:	11,45*12,7	=	145,42 m <sup>2</sup>
3.NP:	8*12,7	=	101,60 m <sup>2</sup>

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

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 154,11 / 392,44 = 2,94 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 392,44 / 3 = 130,81 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor:

OP: (11,45\*12,7)\*6,05+8\*12,7\*2,7+2,1\*(12,7\*7,45/= 1 253,43 m<sup>3</sup>  
2)

Obestavěný prostor – celkem: = 1 253,43 m<sup>3</sup>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(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  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m <sup>3</sup>
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):	*	2,0740
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4523

**Základní cena upravená** = 2 309,86 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 1 253,43 m<sup>3</sup> \* 2 309,86 Kč/m<sup>3</sup> = 2 895 247,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 57 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 57 = 35,088 % - 1 015 884,56 Kč

**Budova č.p. 20 - část ubytovací - zjištěná cena** = **1 879 363,26 Kč**

### a<sub>3</sub>) 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:	221232
Množství:	4,35*5,65*3,7 = 90,94 m <sup>3</sup>

#### 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  $K_p$ : 0,4760

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,3570

## Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	8 198,- Kč/m <sup>3</sup>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,3520
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3570
Základní cena upravená	=	6 883,57 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 90,94 m <sup>3</sup> * 6 883,57 Kč/m <sup>3</sup>	=	625 991,86 Kč

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 23 / 40 = 57,500 %

- 359 945,32 Kč

**ČOV na p.č 68 - zjištěná cena**

**266 046,54 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 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Garáž :	20,65 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor:

OP: 5,9\*3,5\*2,6 = 53,69 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 53,69 m<sup>3</sup>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(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

### 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  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m <sup>3</sup>
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):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4523
Základní cena upravená:	=	1 295,70 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	$53,69 \text{ m}^3 * 1 295,70 \text{ Kč/m}^3$	= 69 566,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 57 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 57 = 35,088 \%$  - 24 409,36 Kč

**Garáž na p.č 27/1 - zjištěná cena** 45 156,77 Kč

## b) Vedlejší stavby

### b<sub>1</sub>) 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 <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:	=	40,00 m <sup>3</sup>

#### Výpočet koeficientu $K_4$ :

(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

### 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  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m <sup>3</sup>
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):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4523
Základní cena upravená	=	616,48 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena: 40,00 m <sup>3</sup> * 616,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	24 659,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 23 roků

Opotřebení: 66,000 % - 16 275,07 Kč

**Dřevěné chatky - zjištěná cena = 8 384,13 Kč**

## c) Studny

### c<sub>1</sub>) Studna 1 - § 9

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

#### 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  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti  $\alpha$ : -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

#### 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):	*	2,3220
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4523
Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
Plná cena	=	2 848,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 123 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 127 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 123 / 127 = 96,850 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

**Studna 1 - zjištěná cena**

**2 421,01 Kč**

**427,24 Kč**

#### c<sub>2</sub>) Studna 2 - § 9

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

#### 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  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti  $\alpha$ : -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

#### 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):	*	2,3220
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,4523
Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000

Plná cena	=	5 112,57 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 44 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 44 = 45,455 \%$	-	2 323,92 Kč
<b>Studna 2 - zjištěná cena</b>	<b>≡</b>	<b><u>2 788,65 Kč</u></b>

#### d) Venkovní úpravy

##### d<sub>1</sub>) 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:  $03*15+10*4 = 85,00 \text{ m}^2$

###### **Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :**

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  § 44 odst. 11.

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,8020

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,6015

###### **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):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,6015
Plná cena:		=	60 139,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,000 \%$

**Zámková dlažba - zjištěná cena**

**≡ 30 069,61 Kč**

##### d<sub>2</sub>) 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:  $460,00 \text{ m}^2$

### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  § 44 odst. 11.

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	460,00 m <sup>2</sup> * 240,- Kč/m <sup>2</sup>	=	110 400,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):		*	2,1690
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4523
Plná cena:		=	108 306,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 23 / 25 = 92,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

### Oplocení - zjištěná cena

- 92 060,67 Kč

16 246,- Kč

### d<sub>3</sub>) Pergola - § 10

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Kód CZ - CC: 242

Plocha: 20,00 m<sup>2</sup>

### Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  § 44 odst. 11.

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,4523

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	20,00 m <sup>2</sup> * 1 450,- Kč/m <sup>2</sup>	=	29 000,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):		*	2,3510
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,4523
Plná cena:		=	30 837,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 20 / 30 = 66,667 \%$	-	20 558,34 Kč
<b>Pergola - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b><u>10 279,02 Kč</u></b>

#### **d<sub>4</sub>) Opěrné zdi cihelné - § 10**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava: 11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód CZ - CC: 242052

Výměra: 18,90 m<sup>3</sup>

##### **Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>:**

Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub> § 44 odst. 11.

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,8020

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,6015

##### **Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 18,90 m <sup>3</sup> * 2 330,- Kč/m <sup>3</sup>	=	44 037,- Kč
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,3510
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6015
Plná cena:	=	62 273,89 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 23 roků

Opotřebení: 81,000 %	-	50 441,85 Kč
----------------------	---	--------------

<b>Opěrné zdi cihelné - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b><u>11 832,04 Kč</u></b>
---	----------	----------------------------

#### **d<sub>5</sub>) Ostatní VÚ - § 10**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 soubor

##### **Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>:**

Úprava koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub> § 44 odst. 11.

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,6030

Úprava koeficientu prodejnosti o: 25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,7537

##### **Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 soubor * 350 000,- Kč/soubor	=	350 000,- Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7537
Plná cena:	=	263 795,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 23 roků

Opotřebení: 66,000 %

- 174 104,70 Kč

**Ostatní VÚ - zjištěná cena**

**= 89 690,30 Kč**

### **Rekapitulace ocenění objektů bez odpočtu opotřebení**

#### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Budova č.p. 20 - část hlavní = 6 150 580,- Kč

a<sub>2</sub>) Budova č.p. 20 - část ubytovací = 2 895 250,- Kč

a<sub>3</sub>) ČOV na p.č 68 = 625 990,- Kč

a<sub>4</sub>) Garáž na p.č 27/1 = 69 570,- Kč

**Hlavní stavby - celkem = 9 741 390,- Kč**

#### **b) Dřevěné chatky**

= 24 660,- Kč

#### **c) Studny**

c<sub>1</sub>) Studna 1 = 2 850,- Kč

c<sub>2</sub>) Studna 2 = 5 110,- Kč

**Studny - celkem = 7 960,- Kč**

#### **d) Venkovní úpravy**

d<sub>1</sub>) Zámková dlažba = 60 140,- Kč

d<sub>2</sub>) Oplocení = 108 310,- Kč

d<sub>3</sub>) Pergola = 30 840,- Kč

d<sub>4</sub>) Opěrné zdi cihelné = 62 270,- Kč

d<sub>5</sub>) Ostatní VÚ = 263 800,- Kč

**Venkovní úpravy - celkem = 525 360,- Kč**

### **Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem**

**10 299 370,- Kč**

### **Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

#### **a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Budova č.p. 20 - část hlavní = 2 890 770,- Kč

a<sub>2</sub>) Budova č.p. 20 - část ubytovací = 1 879 360,- Kč

a<sub>3</sub>) ČOV na p.č 68 = 266 050,- Kč

a<sub>4</sub>) Garáž na p.č 27/1 = 45 160,- Kč

**Hlavní stavby - celkem = 5 081 340,- Kč**

#### **b) Dřevěné chatky**

= 8 380,- Kč

#### **c) Studny**

c<sub>1</sub>) Studna 1 = 430,- Kč

c<sub>2</sub>) Studna 2 = 2 790,- Kč

**Studny - celkem = 3 220,- Kč**

#### **d) Venkovní úpravy**

d<sub>1</sub>) Zámková dlažba = 30 070,- Kč

d<sub>2</sub>) Oplocení = 16 250,- Kč

d<sub>3</sub>) Pergola = 10 280,- Kč

d<sub>4</sub>) Opěrné zdi cihelné = 11 830,- Kč

d<sub>5</sub>) Ostatní VÚ = 89 690,- Kč

**Venkovní úpravy - celkem = 158 120,- Kč**

### **Cena objektů činí celkem**

**5 251 060,- Kč**

## Stavby - věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb.

Dtto adm.cena s Kp = 1,00, dále jen rekapitulace:

### Rekapitulace ocenění objektů bez odpočtu opotřebení

#### a) Hlavní stavby

a <sub>1</sub> ) Budova č.p. 20 - část hlavní	=	13 598 480,- Kč
a <sub>2</sub> ) Budova č.p. 20 - část ubytovací	=	6 401 170,- Kč
a <sub>3</sub> ) ČOV na p.č 68	=	1 752 730,- Kč
a <sub>4</sub> ) Garáž na p.č 27/1	=	153 810,- Kč

**Hlavní stavby - celkem** = 21 906 190,- Kč

#### b) Dřevěné chatky

= 54 520,- Kč

#### c) Studny

c <sub>1</sub> ) Studna 1	=	6 300,- Kč
c <sub>2</sub> ) Studna 2	=	11 300,- Kč

**Studny - celkem** = 17 600,- Kč

#### d) Venkovní úpravy

d <sub>1</sub> ) Zámková dlažba	=	99 980,- Kč
d <sub>2</sub> ) Oplocení	=	239 460,- Kč
d <sub>3</sub> ) Pergola	=	68 180,- Kč
d <sub>4</sub> ) Opěrné zdi cihelné	=	103 530,- Kč
d <sub>5</sub> ) Ostatní VÚ	=	350 000,- Kč

**Venkovní úpravy - celkem** = 861 150,- Kč

**Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem**

**22 839 460,- Kč**

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

#### a) Hlavní stavby

a <sub>1</sub> ) Budova č.p. 20 - část hlavní	=	6 709 350,- Kč
a <sub>2</sub> ) Budova č.p. 20 - část ubytovací	=	4 155 130,- Kč
a <sub>3</sub> ) ČOV na p.č 68	=	744 910,- Kč
a <sub>4</sub> ) Garáž na p.č 27/1	=	99 840,- Kč

**Hlavní stavby - celkem** = 11 709 230,- Kč

#### b) Dřevěné chatky

= 18 540,- Kč

#### c) Studny

c <sub>1</sub> ) Studna 1	=	200,- Kč
c <sub>2</sub> ) Studna 2	=	6 170,- Kč

**Studny - celkem** = 6 370,- Kč

#### d) Venkovní úpravy

d <sub>1</sub> ) Zámková dlažba	=	49 990,- Kč
d <sub>2</sub> ) Oplocení	=	19 160,- Kč
d <sub>3</sub> ) Pergola	=	22 730,- Kč
d <sub>4</sub> ) Opěrné zdi cihelné	=	19 670,- Kč
d <sub>5</sub> ) Ostatní VÚ	=	119 000,- Kč

**Venkovní úpravy - celkem** = 230 550,- Kč

**Cena objektů činí celkem**

**11 964 690,- Kč**

## Pozemky - administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

### a) Pozemky

#### a1) Pozemky - § 27 - § 32

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast.pl. a nádvoří	27/1	1 272,00	71,68	91 176,96
zast.pl. a nádvoří	68	27,00	71,68	1 935,36
Součet				93 112,32
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 %	- 11 173,48
Mezisoučet				81 938,84
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4523
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,0740
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				76 864,38

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

Základní cena = 71,68 Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrady a ost.pl.		3 427,00	71,68	245 647,36
Součet				245 647,36
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 %	- 29 477,68
Mezisoučet				216 169,68
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4523
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,0740
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				81 112,93

**Pozemky - zjištěná cena** = **157 977,31 Kč**

#### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky** = 157 980,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **157 980,- Kč**



## Pozemky- porovnávací hodnota

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky

Východisko viz.původní ocenění, provedena korekce vývoje trhu 2008/2011

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

= 145 938,88 Kč

#### **Úprava ceny:**

cenový index 2008/2011

\* 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 2008/2011, ztráta)** **0,- Kč**

### Rekapitulace ocenění nemovitostí

**Výnosová hodnota:** **0,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem:** **12 088 720,- Kč**

**Administrativní cena:** **5 409 040,- 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 (váha 1) a výnosové (váha 5) hodnoty s doplněním cenového mixu o databázi prodejnosti dle cenové vyhlášky MF ČR (váha 3), snížený o odhadovaný náklad na provedení základních techn. opatření k zajištění zásobování střediska vodou.

**Obvyklá cena nemovitostí:**

**3 120 000,- Kč**

slovy: třímilióny jednostodvacet tisíc Kč

V Orlové - Porubě dne 22. 02. 2011

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. 3798 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. .

# 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 13:42:02

Vyřetováno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 18563S/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)

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

#### B Nemovitosti

Parcela	Popis	Společ. využití	Společ. ochrana
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	

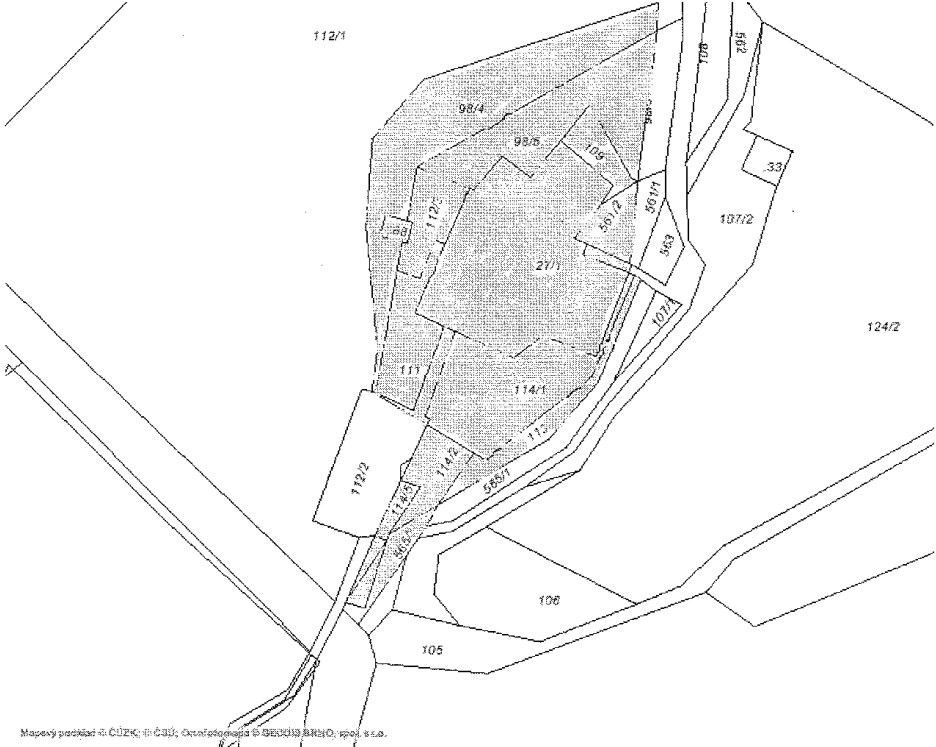
#### Budovy

Typ budovy	Číslo čísla, č. budovy	Společ. využití	Společ. ochrana	Na parcelě
	Vlkovice, č.p. 20	obč.vyb		St. 27/1
	bez čp/če	tech.vyb		St. 68

B1 jiné právo - Bez zápisu

C právní vztahy - Bez zápisu

Kopie katastrální mapy



Mapový produkt © ČÚZK; © ČÚZK; Grafická úprava © 2020 BÚK s.r.o., spol. s s.o.