

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4176

o ceně obvyklé, lyžařského vleku SINGLE 15 postaveného na pozemku p.č.2082/1, 2082/5, 2088/1, 2094/1, 2094/3, 2094/4, 2138/1, 3001/1, 3082 včetně příslušenství, v obci Vítkovice k.ú.Vítkovice v Krkonoších, okres Semily.

Objednatel posudku:

Mgr. Václav Rožec
Insolvenční správce dlužníka SENZANO SKI, spol.
s r.o. IČ 25292471
Botanická 606/24
602 00 Brno

Účel posudku:

odhad ceny obvyklé pro insolvenčního správce pro dražbu

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a odhad ceny obvyklé, podle stavu ke dni 17.6.2009 posudek vypracoval:

Ivan Baur
Kainarova 105
616 00 Brno
tel.: 603 804 830

Posudek obsahuje včetně titulního listu 21 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně 4.8.2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit lyžařský vlek s příslušenstvím.

Znalecký posudek o ceně výše uvedené nemovitosti jako podklad pro dražbu.

Cena obvyklá je odhadovaná porovnáním s cenou zjištěnou dle zák.č.151/97 Sb. v aktuálním znění a vyhl.č.MF č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., technickou hodnotou, cenou výnosovou a databází tržních cen AZO, databází znalce a nabídky prodejů realitních kanceláří, při zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Lyžařský vlek SINGLE 15, dolní a horní stanice vlek, sklad stanice vleků a přemístitelné stanice.

Adresa nemovitosti: 512 38 Vítkovice

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Vítkovice

Katastrální území: Vítkovice v Krkonoších

Počet obyvatel: 400

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.6.2009 za přítomnosti Mgr.Rožce a p.Štenclové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN pro Liberecký kraj, pracoviště Jilemnice k.ú. Vítkovice v Krkonoších LV č.63
- rozhodnutí o udělení výjimky a stavební povolení lyžařského vleku Lyžařský areál SKI Charvátová č.j.ÚPSŘ /433/2006/PI z 14.8.2006
- usnesení o zastavení lyžařského vleku SKI Charvátová s.r.o., nabylo právní moci 25.2.2009, vydal MÚ Jilemnice
- kopie katastrální mapy z nahlížení do KN
- leasingová smlouva mezi SKI Charvátová s.r.o. a AAV Finanz AG Zürich na 2 148 000 Kč
- zápis o provozním přezkoušení lyžařského vleku SINGLE 15 z 24.11.2006
- průkaz způsobilosti pro výrobce Michálek s.r.o., vydal Drážní úřad Praha
- protokol o jakosti a kompletnosti lyžařského vleku SINGLE 15
- nájemní smlouva mezi SKI Charvátová a Burák trade s.r.o. z 28.4.2008

- inventarizační zápis ze 4.5.2009
- smlouva o nájmu pozemku mezi vlastníkem a SKI Charvátová z 20.11.2003 – je vypovězená
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

viz zápis inventarizační komise

6. Dokumentace a skutečnost

Ověřená dokumentace nebyla předložena, částečná dokumentace je uložena na stavebním úřadě v Jilemnici a obecním úřadě ve Vítkovcích, znalec vychází z předložených dokladů a zjištěné skutečnosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o lyžařský vlek SINGLE 15 - 279/60, rok výroby 2006.

Dopravní vzdálenost vodorovná 279 m.

Dopravní vzdálenost šikmá 285,50 m.

Převýšení 59,60 m.

Počet podpěr na trati 4 ks.

Výkon pohonu 15 kW.

Průměr dopravního lana 12,5 mm.

40 závěsů unašečů (mechanických bubínků).

Nástupní a dojezdová plošina je vytvořena přírodním násypem se zatravněním.

Součástí jsou terénní úpravy kolem patek sloupů vlečné dráhy, odvodnění a zatravnění a údržba sjezdové trati.

Dřevěná stanice lyžařského vleku spodní.

Dřevěná stanice lyžařského vleku horní.

Přístupová komunikace ke spodní stanici.

Elektropřípojka je od chaty Hubertka k vlekům, zemní.

Dřevěný sklad umístěný u budovy Hubertka.

Dvě dřevěné stanice přemístitelné.

Čerpadla a vysokotlaké hadice pro možnost zasněžování.

Lyžařský vlek - sjezdová trať stanice vleku, přístupová komunikace a elektropřípojka jsou na pozemku p.č.2082/1, 2082/5, 2088/1, 2094/1, 2094/3, 2094/4, 2138/1, 3001/1 a 3082. Pozemek není předmětem ocenění.

Minulou sezónu byl vlek v provozu. Dle usnesení MÚ Jilemnice byl provoz vleku zastaven.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie

- a₂) Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část
- a₃) Horní stanice vleku
- a₄) Spodní stanice vleku
- a₅) Dvě přemístitelné stanice vleku
- a₆) Sklad před chatou Hubertka

b) Venkovní úpravy

- b₁) Kabelové rozvody
- b₂) Terénní úpravy, odvodnění
- b₃) Čerpadla a hadice pro zasněžování
- b₄) Zpevněná cesta
- b₅) Přípojka vody
- b₆) Septiky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie - § 4

Jedná se o lyžařský vlek SINGLE 15 - 279/60, rok výroby 2006.

Dopravní vzdálenost vodorovná 279 m.

Dopravní vzdálenost šikmá 285,50 m.

Převýšení 59,60 m.

Počet podpěr na trati 4 ks.

Výkon pohonu 15 kW.

Průměr dopravního lana 12,5 mm.

40 závěsů unašečů (mechanických bubínků),

včetně kabelového vedení zemního a pris skříní kabelových rozvodů NN.

Signalizace a ovládání

Základy sloupů jsou železobetonové a bylo nutné každý betonovat bez přerušení.

Nepřetržitá betonáž je komplikovaná dopravou materiálu ve svažitém terénu.

Ocelové sloupy jsou na patkách uchyceny šrouby, sloupy jsou z vysoko pružnostní

houževnaté oceli, lano ocelové nekonečné, splétané na místě.

průměr 12,5 mm, délka obou ramen- rozchod lana 2,25 m.

Ovládání vleku je z horní stanice vleku.

V minulé lyžařské sezóně byl vlek v provozu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby:	10. Vedení elektrická pro dráhy a dráhy visuté
Objekt:	Dráhy visuté
Umístění vedení:	nad zemí na rámové konstrukci
Kód CZ - CC:	212
Množství:	285,00 m délky

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	7 536,82 Kč/m
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0740
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3040
Základní cena upravená	=	4 039,14 Kč/m
Plná cena:	285,00 m * 4 039,14 Kč/m	= 1 151 154,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 20 = 15,000 \%$

- 172 673,24 Kč

Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie - zjištěná cena = **978 481,66 Kč**

a2) Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - § 17

Jedná se o lyžařský vlek SINGLE 15 - 279/60, rok výroby 2006.

Dopravní vzdálenost vodorovná 279 m.

Dopravní vzdálenost šikmá 285,50 m.

Převýšení 59,60 m.

Počet podpěr na trati 4 ks.

Výkop základů, bednění, položení výztuže, betonáž základů, osazení sloupů.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Jiná stavba

Ocenění:

Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - základní cena	=	120 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Koeficient prodejnosti K_p :	*	1,000
Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - upravená cena	=	120 000,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 20 = 15,000 \%$	-	18 000,- Kč
Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - zjištěná cena	=	<u><u>102 000,- Kč</u></u>

a₃) Horní stanice vleku – jiná stavba § 17 oceněno ve smyslu § 6

Jedná se o dřevěný objekt sloužící pro obsluhu vleku.

Základy jsou ze zděných sloupků, podezdívka kamenná na sucho, stěny dřevěné srubové tl.5 cm, střecha sedlová, krytina plechová, podlaha dřevěná.

Okna EURO, dveře dřevěné, topení elektrickými přímotopy.

Objekt je dělen na část pro obsluhu a sociální zařízení - umyvadlo, záchod.

Přípojka vody, septik a přípojka elektřiny jsou oceněny samostatně.

Objekt byl postaven pravděpodobně ke kolaudaci vleku v roce 2006.

V objektu je elektrické ovládání starého i nového vleku.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Jiná stavba - chata:	typ I
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	4,0*6,50	=	26,00 m ²
----------	----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	26,00 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor:

přízemí a zastřešení: $(4,0*6,50)*(0,30+2,75+1,80/2)$	=	102,70 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	<u>102,70 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	zděné sloupky	S	100,00
2. Podezdívka:	z kamene kladeného na sucho	S	100,00
3. Obvodové stěny:	dřevěné - srubové tl. 5 cm	S	100,00
4. Stropy:	rovné, dřevěné	S	100,00
5. Zastřešení:	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100,00
6. Krytina:	plechová potažená	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	není	C	100,00
8. Úprava povrchů:	napuštění	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	dřevěné	S	100,00
11. Okna:	dřevěná EURO	N	100,00
12. Podlahy:	dřevěné	S	100,00
13. Vytápění:	elektrické přímotopy	S	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná třífázová	N	100,00
15. Rozvod vody:		X	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:		X	100,00
18. Kanalizace:		X	100,00
19. Záchod:	splachovací	N	100,00
20. Okenice:	nejsou	C	100,00
21. Vnitřní vybavení:	umyvadlo	S	100,00
22. Ostatní:	hromosvod a el.ovládání starého i nového vleku	N	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Podezdívka:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
3. Obvodové stěny:	S	28,00	100,00	1,00	28,00
4. Stropy:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
5. Zastřešení:	S	7,20	100,00	1,00	7,20
6. Krytina:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
8. Úprava povrchů:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
10. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
11. Okna:	N	5,10	100,00	1,54	7,85
12. Podlahy:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
13. Vytápění:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
14. Elektroinstalace:	N	3,00	100,00	1,54	4,62
19. Záchod:	N	0,30	100,00	1,54	0,46
20. Okenice:	C	2,00	100,00	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
22. Ostatní:	N	2,80	100,00	1,54	4,31
Součet upravených objemových podílů:					103,24
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0324

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	850,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0324
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1420
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,4840
Základní cena upravená	=	2 371,04 Kč/m ³
Plná cena: 102,70 m ³ * 2 371,04 Kč/m ³	=	243 505,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,500 % - 18 262,94 Kč

Horní stanice vleku - zjištěná cena = **225 242,87 Kč**

a₄) Spodní stanice vleku – jiná stavba § 17 oceněno ve smyslu § 6

Jedná se o dřevěný objekt sloužící pro obsluhu vleku a prodej jízdenek.

Základy jsou ze zděných sloupků, podezdívka kamenná na sucho, stěny dřevěné srubové tl.5 cm, v části je otevřená veranda, střecha sedlová, krytina plechová, podlaha dřevěná.

Okna EURO, dveře dřevěné, topení elektrickými přímotopy.

Objekt je dělen na část pro obsluhu a sociální zařízení - umyvadlo, záchod.

Přípojka vody, septik a přípojka elektřiny jsou oceněny samostatně.

Objekt byl postaven pravděpodobně ke kolaudaci vleku v roce 2006.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Jiná stavba - chata:	typ I
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	4,0*6,50	=	26,00 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
přízemí:	26,00 m ²	2,75 m	

Obestavěný prostor:

přízemí :	4,0*5,05*(0,30+2,75)+1,50*5,05*(0,20+2,30+2,75)/2	=	81,49 m ³
zastřešení:	4,0*5,05*1,80/2	=	18,18 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	99,67 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	zděné sloupky	S	100,00
2. Podezdívka:	z kamene kladeného na sucho	S	100,00
3. Obvodové stěny:	dřevěné - srubové tl. 5 cm	S	100,00
4. Stropy:	rovné, dřevěné	S	100,00
5. Zastřešení:	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100,00
6. Krytina:	plechová potažená	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	Není	C	100,00
8. Úprava povrchů:	Napuštění	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	Dřevěné	S	100,00
11. Okna:	dřevěná EURO	N	100,00
12. Podlahy:	Dřevěné	S	100,00
13. Vytápění:	elektrické přímotopy	S	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná třífázová	N	100,00
15. Rozvod vody:		X	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:		X	100,00
18. Kanalizace:		X	100,00
19. Záchod:	splachovací	N	100,00
20. Okenice:	Nejsou	C	100,00
21. Vnitřní vybavení:	Umyvadlo	S	100,00
22. Ostatní:	Hromosvod	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Podezdívka:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
3. Obvodové stěny:	S	28,00	100,00	1,00	28,00
4. Stropy:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
5. Zastřešení:	S	7,20	100,00	1,00	7,20
6. Krytina:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
8. Úprava povrchů:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
10. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
11. Okna:	N	5,10	100,00	1,54	7,85
12. Podlahy:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
13. Vytápění:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
14. Elektroinstalace:	N	3,00	100,00	1,54	4,62
19. Záchod:	N	0,30	100,00	1,54	0,46
20. Okenice:	C	2,00	100,00	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
22. Ostatní:	S	2,80	100,00	1,00	2,80

Součet upravených objemových podílů: 101,73

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 1,0173

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	850,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0173
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1420
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,4840
Základní cena upravená	=	2 336,36 Kč/m ³
Plná cena:	99,67 m ³ * 2 336,36 Kč/m ³	= 232 865,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,500 % - 17 464,88 Kč

Spodní stanice vleku - zjištěná cena = **215 400,12 Kč**

a₅) Dvě přemístitelné stanice vleku – jiná stavba § 17, oceněno ve smyslu § 6

Jedná se o dva dřevěné objekty sloužící pro potřeby obsluhy vleku.

Ve stavebním povolení nebyly požadované.

Základy nejsou, spodní rám je ocelový s ojem pro uchycení za traktor.

Stěny jsou dřevěné srubové tl.5 cm, střecha sedlová, krytina plechová, podlaha dřevěná.

Okna s okenicemi, dveře dřevěné, topení elektrickými přímotopy.

Objekt je o jedné místnosti s přípojkou na elektřinu 380 V.

Objekt byl postaven pravděpodobně při přestavbě chaty Hubertka v roce 2002.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Jiná stavba chata:	typ I
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí: 2,50*3,33*2 = 16,65 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	16,65 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor:

přízemí: (2,50*3,33)*(2,156+0,30/2)*2 = 38,39 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 38,39 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	ocelový rám	C	100,00
2. Podezdívka:	Není	C	100,00
3. Obvodové stěny:	dřevěné - srubové tl. 5 cm	S	100,00
4. Stropy:	strop tvoří střecha	S	100,00
5. Zastřešení:	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100,00
6. Krytina:	plechová potažená	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	Není	C	100,00
8. Úprava povrchů:	Napuštění	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	Dřevěné	S	100,00
11. Okna:	dřevěná EURO	N	100,00
12. Podlahy:	Dřevěné	S	100,00
13. Vytápění:	elektrické přímotopy	S	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná třífázová	N	100,00
15. Rozvod vody:		X	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:		X	100,00
18. Kanalizace:		X	100,00
19. Záchod:	Není	C	100,00
20. Okenice:	Okenice	S	100,00
21. Vnitřní vybavení:	Není	C	100,00
22. Ostatní:	Není	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	C	8,20	100,00	0,00	0,00
2. Podezdívka:	C	4,00	100,00	0,00	0,00
3. Obvodové stěny:	S	28,00	100,00	1,00	28,00
4. Stropy:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
5. Zastřešení:	S	7,20	100,00	1,00	7,20
6. Krytina:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce:	C	0,80	100,00	0,00	0,00
8. Úprava povrchů:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
10. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
11. Okna:	N	5,10	100,00	1,54	7,85
12. Podlahy:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
13. Vytápění:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
14. Elektroinstalace:	N	3,00	100,00	1,54	4,62
19. Záchod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
20. Okenice:	S	2,00	100,00	1,00	2,00
21. Vnitřní vybavení:	C	2,90	100,00	0,00	0,00
22. Ostatní:	C	2,80	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 85,37

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8537

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	850,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1420
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,4840
Základní cena upravená	=	1 960,63 Kč/m ³
Plná cena: 38,39 m ³ * 1 960,63 Kč/m ³	=	75 268,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 40 = 17,500 % - 13 172,- Kč

Dvě přemístitelné stanice vleku - zjištěná cena = **62 096,59 Kč**

a₆) Sklad před chatou Hubertka – jiná stavba § 17, oceněno ve smyslu § 6

Jedná se o dřevěný objekt sloužící jako sklad.

Ve stavebním povolení lyžařského vleku nebyl požadován.

Základy nejsou, spodní rám je z dřevěných trámů.

Stěny jsou dřevěné srubové tl.5 cm, střecha sedlová, krytina plechová, podlaha dřevěná.

Okna s okenicemi, dveře dvoje dřevěné, topení není.

Objekt je členěn na dvě místnosti samostatně přístupné.

Objekt byl postaven pravděpodobně při přestavbě chaty Hubertka v roce 2002.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Jiná stavba chata:	typ I
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	4,80*3,0	=	14,40 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
přízemí:	14,40 m ²	2,60 m	

Obestavěný prostor:

přízemí:	(4,80*3,0)*(2,30+0,30/2)	=	35,28 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	35,28 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	dřevěný rám	C	100,00
2. Podezdívka:	Není	C	100,00
3. Obvodové stěny:	dřevěné - srubové tl. 5 cm	S	100,00
4. Stropy:	strop tvoří střecha	S	100,00
5. Zastřešení:	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100,00
6. Krytina:	plechová potažená	S	100,00
7. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
8. Úprava povrchů:	Napuštění	S	100,00
9. Schodiště:		X	100,00
10. Dveře:	dřevěné	S	100,00
11. Okna:	dřevěná EURO	N	100,00
12. Podlahy:	dřevěné	S	100,00
13. Vytápění:	není	C	100,00
14. Elektroinstalace:	světelná	S	100,00
15. Rozvod vody:		X	100,00
16. Zdroj teplé vody:		X	100,00
17. Rozvod propan-butanu:		X	100,00
18. Kanalizace:		X	100,00
19. Záchod:	není	C	100,00
20. Okenice:	okenice	S	100,00
21. Vnitřní vybavení:	není	C	100,00
22. Ostatní:	není	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	C	8,20	100,00	0,00	0,00
2. Podezdívka:	C	4,00	100,00	0,00	0,00
3. Obvodové stěny:	S	28,00	100,00	1,00	28,00
4. Stropy:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
5. Zastřešení:	S	7,20	100,00	1,00	7,20
6. Krytina:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
8. Úprava povrchů:	S	10,10	100,00	1,00	10,10
10. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
11. Okna:	N	5,10	100,00	1,54	7,85
12. Podlahy:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
13. Vytápění:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
14. Elektroinstalace:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
19. Záchod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
20. Okenice:	S	2,00	100,00	1,00	2,00
21. Vnitřní vybavení:	C	2,90	100,00	0,00	0,00
22. Ostatní:	C	2,80	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 81,35

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8135

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	=	850,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8135
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1420
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,4840
Základní cena upravená	=	1 868,31 Kč/m ³
Plná cena: 35,28 m ³ * 1 868,31 Kč/m ³	=	65 913,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 40 = 17,500 %

- 11 534,95 Kč

Sklad před chatou Hubertka - zjištěná cena

54 379,03 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Kabelové rozvody - § 10

Jedná se o kabelový rozvod od Chaty Hubertka ukončený pris skříní.

Kabelový rozvod - zemní vedení - napájí lyžařský vlek a horní a dolní stanici vleků.

Pris skříň je na 160 A, délka cca 480 m.

Výkresová dokumentace nebyla předložena, dle zjištění jsou elektrické kabely vedené podél příjezdové komunikace pod chatu Hubertka, kde je jeden pris pilíř, další dva jsou u stanic vleků.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód CZ - CC: 2224

Délka: 350+420+390 = 1 160,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1 160,00 m * 215,- Kč/m	=	249 400,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,2000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3040
Plná cena:	=	141 778,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,500 %

- 10 633,42 Kč

Kabelové rozvody - zjištěná cena

131 145,49 Kč

b₂) Terénní úpravy, odvodnění - § 4

Úprava terénu a zatravnění v prostoru základu pod sloupy a prostoru výstupní a nástupní stanice vleku včetně úpravy odvodnění u příjezdové cesty.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: 17a. Hydromeliorace - Ceny za 1 m délky
Objekt: Příklopy a kanály odvodňovací otevřené a zakryté
Konstrukční charakteristika (potrubí): bez potrubí
Kód CZ - CC: 2153
Množství: 80,00 m délky

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 5):	=	2 055,- Kč/m
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1030
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3040
Základní cena upravená	=	1 116,72 Kč/m
Plná cena: 80,00 m * 1 116,72 Kč/m	=	89 337,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 40 = 67,500 \%$	-	60 302,88 Kč
---	---	--------------

Terénní úpravy, odvodnění - zjištěná cena	=	<u>29 034,72 Kč</u>
--	----------	----------------------------

b₃) Čerpadla a hadice pro zasněžování - § 10

Přípojka vody pro zasněžování profil 50 mm. Odběr vody je z potoka, kde jsou osazena dvě čerpadla. Jedno má výkon 15 l/sec a druhé 21 l/sec. Délka zemního vedení je cca 50 m. Jedno vedení je pro napojení nízkotlakovou hadicí a druhé vysokotlakovou hadicí.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: $50,0 * 2 = 100,00$ m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 100,00 m * 420,- Kč/m	=	42 000,- Kč
Čerpadla a hadice 88 235+52 763	=	140 998,- Kč
Celkem		182 998,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,2410
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3040
Plná cena:	=	105 969,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 20 = 15,00 \%$

- 15 895,42

Čerpadla a hadice pro zasněžování - zjištěná cena

= 89 801,04 Kč

b₄) Zpevněná cesta - § 10

Přístupová cesta ke spodní stanici lyžařského vleku.

Zpevněná plocha je z makadamu, neohraničená obrubníky.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: $115,0 * 3,50 = 402,50 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $402,50 \text{ m}^2 * 95,- \text{ Kč/m}^2$ = 38 237,50 Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,2210

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,3040

Plná cena: = 21 944,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 20 = 15,000 \%$

- 3 291,71 Kč

Zpevněná cesta - zjištěná cena

= 18 653,04 Kč

b₅) Přípojka vody - § 10

Jedná se o přípojku vody zemní, z chaty Hubertka k horní a spodní stanici lyžařského vleku.

Dokumentace vedení vodovodní přípojky nebyla předložena, délka je uvedena orientačně. V každé stanici je napájeno pouze umyvadlo a splachovací záchod.

Provedena byla v roce 2006.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.6.1 Přípojka vody DN 25 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: 500,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $500,00 \text{ m} * 355,- \text{ Kč/m}$ = 177 500,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,2410
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3040
Plná cena:	=	102 785,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 50 = 6,000 \%$ - 6 167,14 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = **96 618,57 Kč**

b₆) Septiky - § 10

Jedná se o septiky z plastu osazené u horní a spodní stanice lyžařského vleku.

Stáří 3 roky. Skutečná velikost septiků nebyla změřena, údaj je převzatý.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.4.3. Septiky celo plastové osazené na betonovou desku do 15 m³ OP

Kód CZ - CC: 2223

Výměra: $5*2 = 10,00 \text{ m}^3$

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): $10,00 \text{ m}^3 * 3\,380,- \text{ Kč/m}^3$	=	33 800,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,2430
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3040
Plná cena:	=	19 590,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 87 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 90 = 3,333 \%$ - 652,94 Kč

Septiky - zjištěná cena = **18 937,24 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Lyžařský vlek	=	1 637 600,27 Kč
b) Venkovní úpravy	=	382 365,99
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		2 019 966,26
<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>		<u>2 019 970,-Kč</u>

slovy: dvamilionydevatenácttisícdevětsetsedmdesátKč

Srovnávací hodnota:

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných, nebo uskutečňovaných prodejků a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

Toto srovnání je provedeno na základě zjištění průzkumu znalce, konzultací s realitními kancelářemi, databází komory soudních znalců a přiměřeným vyhodnocením nabídky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti.

Jedná se o lyžařský vlek SINGLE 15 - 279/60, rok výroby 2006.

Dopravní vzdálenost vodorovná 279 m.

Dopravní vzdálenost šikmá 285,50 m.

Převýšení 59,60 m.

Počet podpěr na trati 4 ks.

Max 687 osob/hod

Rozhodnutí MÚ Jilemnice o zastavení povolení předčasného užívání.

Svaz provozovatelů lanovek a vleků nabízí na burze:

Nabídka prodeje použitého lyžařského vleku délka 250 - 450 m, 40 ks teleskopů v udržovaném stavu po celkové GO za 450 000,-Kč:

Jedná se pouze o vlastní konstrukci vleku bez stavebních prací, nástupní a výstupní stanice, kabelových rozvodů, osazení do terénu, servisu a uvedení do provozu a obvyklého nájmu pozemků.

Cena nového lyžařského vleku s vybavením je cca 2 600 000,-Kč

Srovnávací hodnota lyžařského vleku 2 500 000 Kč.

Výnosová cena není zjišťovaná pro nedostatek podkladů a rozdílných hodnocení, závislých na mnoha okolnostech (na př. počasí, poruchy, nájem pozemků, ovládání obsluha, společný prodej lístků, případně další vybavení- sněžná děla, přívod vody, el.proudu)

Obvyklá cena:

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a odhad obvyklé ceny. Lyžařský vlek byl uveden do užívání v roce 2006 a v roce 2009 vydal MÚ Jilemnice rozhodnutí o zastavení

Lyžařský vlek SINGLE 15 – vlastní objekt bez stavebních prací

980 000,-Kč

Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část s kabelovými rozvody, terénními úpravami, odvodněním, čerpadly a hadicemi pro zasnežování, zpevněnou cestou k nástupní stanici, přípojkou vody a septiky pro nástupní a výstupní stanici

470 000,-Kč

Horní stanice vleku dřevěná srubová

225 000,-Kč

Spodní stanice vleku dřevěná srubová

215 000,-Kč

Dvě přemístitelné stanice vleku dřevěné srubové

65 000,-Kč

Sklad před chatou Hubertka dřevěný srubový

55 000,-Kč

tato položka je

předmětem prodeje!!!

Cena obvyklá k 17.6.2009 celkem

2 010 000,- Kč

slovy: dvamiliónydesettsícKč

V Brně, 4.8.2009

Ivan Baur
Kainarova 105
616 00 Brno
tel.: 603 804 830

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 16.12.1976 pod č. j. Spr. 5273/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4176 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4176.