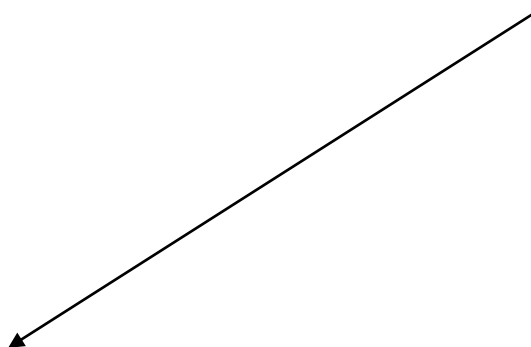


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4178

o ceně obvyklé, dvou kopaných studní a nádrže na vodu na pozemku p.č.2078 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
převod

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 6 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně 7.8.2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

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

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 prodeje realitních kanceláří, při zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Kopané studny a nádrž na vodu

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 27.5.2009 a 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
-
- kolaudační rozhodnutí studny a vodovodní přípojky pro č.pop.100, 103, 201 ve Vítkovicích na pozemku p.č.2078, 2079 a st. 275 z 11.5.2004
- kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

viz navrhovatel v kolaudačním rozhodnutí

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o dvě kopané studny s betonovými poklopy. Hloubka studní je 1,20 m.

Studny jsou propojené a mezi nimi je plastová zakopaná nádrž na pitnou vodu, ze které jsou přípojkou zásobovány budovy č.p.p. 100, 103 a 201. Odběrná místa jsou pod úrovní nádrže.

Studny jsou umístěny nad chatou Hubertka na pozemku p.č.2078.

Pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění.

8. Obsah posudku

a) Studny

a₁) Studny

b) Venkovní úpravy

b₁) Nádrž na pitnou vodu

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) Studny

a₁) Studny - § 9

Jedná se o dvě studny hluboké 1,20 m, propojené. Studny jsou z betonových skruží, zakryté poklopem. Zřízeny byly pravděpodobně v roce 1972, kolaudační rozhodnutí je z roku 2004 kdy byly obnoveny s přípojkou do chaty Hubertky a dále do č. pop. 100 a 103. Studny jsou umístěny výškově nad odběrnými místy, zásobování vodou je samospádem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka každé studny:	1,20 m
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka: 2*1,20 = 2,40 m	* 1 950,- Kč/m	+	4 680,- Kč
--------------------------	----------------	---	------------

Základní cena celkem	=	4 680,- 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):	*	0,7230
--	---	--------

Plná cena	=	6 445,33 Kč
-----------	---	-------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,000 \%$	-	322,27 Kč
--	---	-----------

Studny - zjištěná cena	=	<u>6 123,06 Kč</u>
-------------------------------	----------	---------------------------

b) Venkovní úpravy

b₁) Nádrž na pitnou vodu - § 10

Jedná se o nádrž na pitnou vodu. Nádrž je plastová, zapuštěná v zámrazné hloubce.

Pro kontrolu má vstupní otvor kruhový průměr 60 cm. Umístěna je mezi studnami, je uzamčená a nebyla pro technickou prohlídku přístupná.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 kus

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 kus * 20 000,- Kč/kus	=	20 000,- Kč
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7230
Plná cena:	=	14 460,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,667 \%$	-	2 410,05 Kč
--	---	-------------

Nádrž na pitnou vodu - zjištěná cena	=	<u><u>12 049,95 Kč</u></u>
--------------------------------------	---	----------------------------

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Studny	=	6 123,06 Kč
b) Venkovní úpravy	=	12 049,95 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem	18 173,01 Kč
---------------------------------------	---------------------

<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>	<u>18 170,- Kč</u>
---	---------------------------

slovy: osmnácttisícjedenosetdesát Kč

Obvyklá cena:

Study slouží svému účelu. Umístěny jsou na pozemku jiného vlastníka,
Obvyklou cenu studní s nádrží na pitnou vodu kolaudovanou v roce 2004, odhaduji shodně
s technickou hodnotou zjištěnou dle oceňovacího předpisu a činí po zaokrouhlení:

Cena obvyklá k 17.6.2009 se odhaduje 18 000,- Kč

slovy: osmnácttisícKč

V Brně, 7.8.2009

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. 4178 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4178.