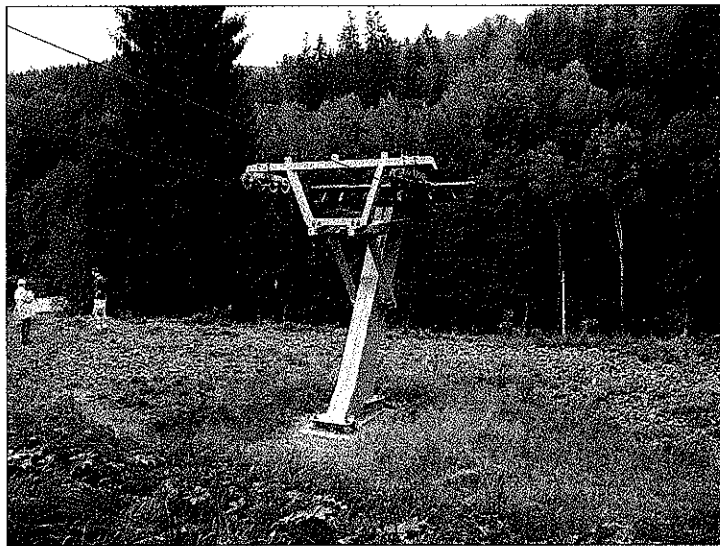
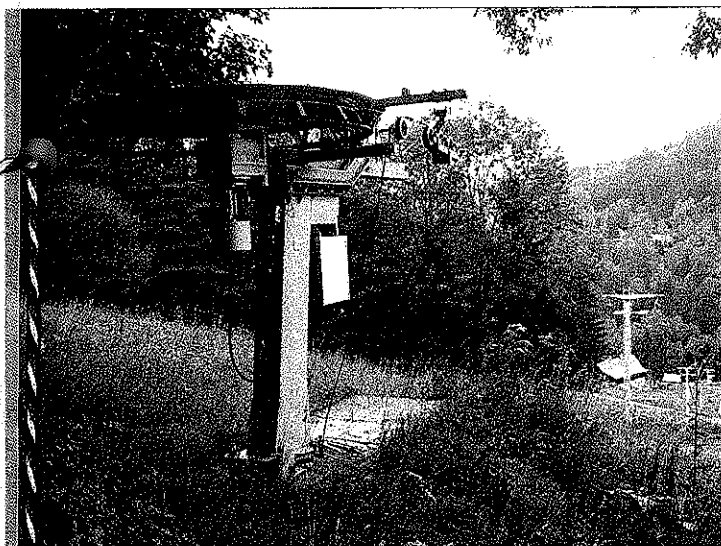


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4396

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., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 15.8.2011 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 19 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně 19.8.2011

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., vyhl.č.460/2009 Sb.a vyhl.č.364/2010 Sb. a databází tržních cen AZO, databází znalce a nabídky prodeje Svazu provozovatelů lanovek a vleků, při zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Lyžařský vlek SINGLE 15 v Krkonoších

Adresa nemovitosti: 512 38 Vítkovice

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Vítkovice

Katastrální území: Vítkovice v Krkonoších

Počet obyvatel: 404

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 15.8.2011 za přítomnosti p.Štenclové a ing.Benáčana.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN pro Liberecký kraj, pracoviště Jilemnice k.ú. Vítkovice v Krkonoších LV č.63
- územní rozhodnutí lyžařského areálu č.j.ÚPSŘ/381/2005/Mř z 1.7.2005
- stavební povolení lyžařského areálu č.j.ÚPSŘ/433/2006/PI z 14.8.2006
- souhlas SAK Mgr.Rožce nájemci - obchodní společnost Wintersports marketing s.r.o. s předčasným užíváním lyžařského vleku SINGLE 15
- 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
- inventarizační zápis ze 4.5.2009
- faktury za opravu ovládání vleku poškozeného bleskem vydal Michálek s.r.o. z 3.12.2010 na 64 493,- Kč

- z 22.12.2010 na 8 748,- Kč
z 10.1.2011 na 28 128,- Kč , celkem 101 369,-Kč
- 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 Vítkovicích, znalec vychází z předložených dokladů a zjištěné skutečnosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Technologie:

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 + nástupní dole a hnací nahoře.

Výkon pohonu 15 kW.

Průměr dopravního lana 12,5 mm.

40 závěsů unašečů (mechanických bubínků).

Ovládání je v dřevěné horní stanici.

Stavební část:

Dřevěná stanice - vlekovna lyžařského vleku spodní.

Dřevěná stanice - vlekovna lyžařského vleku horní.

Dvě dřevěné stanice přemístitelné.

Přístupová komunikace ke spodní stanici.

Elektropřípojka a rozvody pro ovládání.

Přípojka vody, čerpadla a vysokotlaké hadice pro možnost zasněžování, septiky u vlekoven.

Nástupní a dojezdová plošina je vytvořena přírodním násypem se zatravněním.

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

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 nájemce, jako oprávněného provozovat vlek.

Od roku 2006 nebyl v provozu pouze jednu sezónu.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- a₁) Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie
- a₂) Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část
- a₃) Horní stanice vleku - vlekovna
- a₄) Spodní stanice vleku - vlekovna
- a₅) Dvě přemístitelné stanice vleku

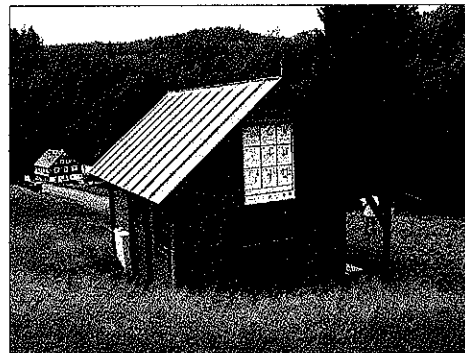
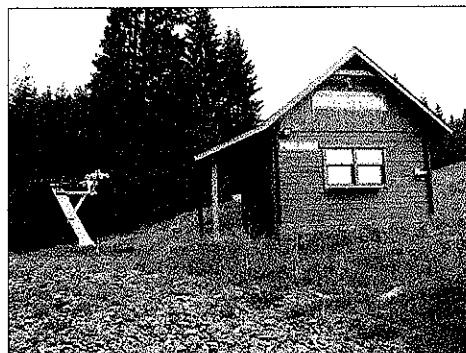
b) Venkovní úpravy

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

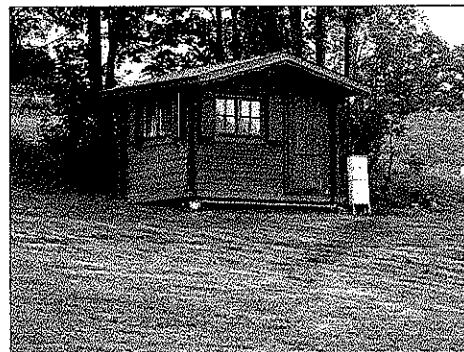
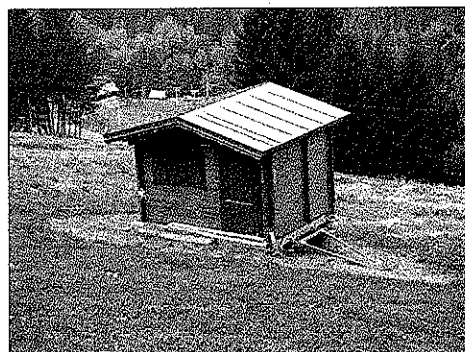
Horní vlekovna



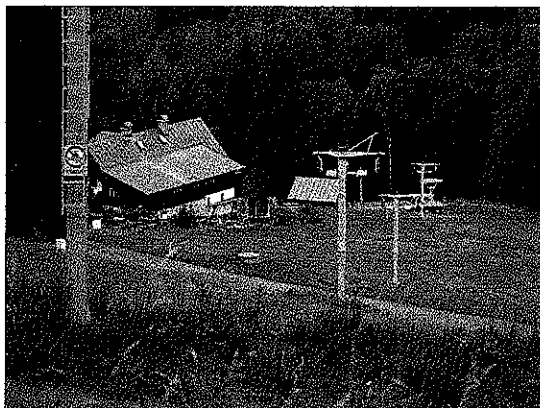
Dolní vlekovna



Dvě stanice přemístitelné



Čtyři popdpěry



Zpevněná cesta



B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie - § 4

Technologie:

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 + spodní nástupní podpěra s otočným kolem a horní výstupní podpěra s otočným kolem a motorem.

Výkon pohonu 15 kW.

Průměr dopravního lana 12,5 mm.

40 závěsů unašečů (mechanických bubínků), včetně signalizace a ovládání.

Ocelové sloupy jsou na patkách uchyceny šrouby, sloupy jsou z vysokopružnostní 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 sezoně byl vlek v provozu nájemc, jako oprávněného. Životnost vleku je odhadovaná 20 let.

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):	*	2,1650
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,2750
Základní cena upravená	=	3 814,15 Kč/m
Plná cena: 285,00 m * 3 814,15 Kč/m	=	1 087 032,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 20 = 25,000 \%$

Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie - zjištěná cena

-	271 758,19 Kč
=	815 274,56 Kč

a2) Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - § 17

Stavební část - základy.

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 + spodní a horní.

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

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

Nepřetržitá betonáž je komplikovaná na dopravou materiálu ve svažitém terénu.

Životnost základů se odhaduje 50 let. Závady nebyly zjištěny.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Jiná stavba

Ocenění:

Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - základy	=	160 000,- Kč
---	---	--------------

Koeficient změn cen staveb K_i :	*	2,165
------------------------------------	---	-------

Koeficient prodejnosti K_p :	*	0,275
--------------------------------	---	-------

Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - upravená cena	=	95 260,- Kč
---	---	-------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,000 \%$	-	9 526,- Kč
--	---	------------

Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část - zjištěná cena	=	85 734,- Kč
--	----------	--------------------

a3) Horní stanice vleku - vlekovna – jiná stavba, oceněno ve smyslu §6

Stavební část.

Vlekovna horní:

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 ke kolaudaci vleku v roce 2006.

V objektu je elektrické ovládání vleku. Životnost objektu se odhaduje 20 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rekreační nebo zahrádkářská 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 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	26,00 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor:

přízemí: (4,0*6,50)*(3,05) = 79,30 m³
 zastřešení: 4,0*6,50*1,80/2 = 23,40 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 102,70 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:	zděné sloupky	S	100,00
2. Podezdívka:	z kamene na sucho	S	100,00
3. Obvodové stěny:	dřevěné 5 cm	S	100,00
4. Stropy:	rovné, dřevěné	S	100,00
5. Zastřešení:	dřevěný krov, střecha sedlová	S	100,00
6. Krytina:	plechová	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:	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 K_4 : 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):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6540
Základní cena upravená	=	2 636,83 Kč/m ³
Plná cena: 102,70 m ³ * 2 636,83 Kč/m ³	=	270 802,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 20 = 25,000 \%$ - 67 700,61 Kč

Horní stanice vleku - vlekovna - zjištěná cena = **203 101,83 Kč**

n) Spodní stanice vleku - vlekovna – jiná stavba, oceněno ve smyslu § 6

Stavební část.

Vlekovna spodní:

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

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 ke kolaudaci vleku v roce 2006. Životnost objektu se odhaduje 20 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rekreační nebo zahrádkářská 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: $4,0 \times 6,50 = 26,00 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	$26,00 \text{ m}^2$	$2,75 \text{ m}$

Obestavěný prostor:

přízemí : $4,0 \times 5,05 \times (0,30 + 2,75) + 1,50 \times 5,05 \times (0,20 + 2,30 + 2,75) / 2 = 81,49 \text{ m}^3$

zastřešení: $4,0 \times 5,05 \times 1,80 / 2 = 18,18 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: $= 99,67 \text{ m}^3$

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):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6540
Základní cena upravená	=	2 636,83 Kč/m ³
Plná cena: 99,67 m ³ * 2 636,83 Kč/m ³	=	262 812,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 20 = 25,000 % - 65 703,21 Kč

Spodní stanice vleku - vlekovna - zjištěná cena = 197 109,64 Kč

na) Dvě přemístitelné stanice vleku – jiná stavba - oceněno ve smyslu §6

Stavební část.

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

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:

Rekreační nebo zahrádkářská 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:

$$\text{přízemí:} \quad 2,50 \times 3,33 \times 2 = 16,65 \text{ m}^2$$

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

Obestavěný prostor:

$$\text{přízemí a zastřešení: } 2,50 \times 3,33 \times (2,45 + 0,30/2) \times 2 = 43,29 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 43,29 \text{ m}^3$$

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:	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):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6540
Základní cena upravená	=	2 212,78 Kč/m ³
Plná cena: 43,29 m ³ * 2 212,78 Kč/m ³	=	95 791,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 25 = 36,000 %

- 34 484,85 Kč

Dvě přemístitelné stanice vleku - zjištěná cena

= 61 306,40 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Kabelové rozvody - § 10

Stavební část vleku.

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

Kabelový rozvod - zemní vedení - napájí lyžařský vlek a horní a dolní stanici vleku. Pris skříně 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 a dva u přemístitelných stanic vleku.

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):		*	2,2370
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,2750
Plná cena:		=	130 410,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 20 = 25,000 %

Kabelové rozvody - zjištěná cena

b) Terenní úpravy, odvodnění - § 4

Stavební část vleku.

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):		*	2,1700
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,2750
Základní cena upravená		=	1 042,37 Kč/m
Plná cena:	80,00 m * 1 042,37 Kč/m	=	83 389,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 45 = 66,667 \%$

- 55 593,34 Kč

Terenní úpravy, odvodnění - zjištěná cena

= 27 796,26 Kč

b.) Čerpadla a hadice pro zasněžování - § 10

Stavební část vleku.

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.

V minulé sezóně nebylo toto zařízení v provozu pro nefunkčnost. Čerpadla i hadice jsou poškozené.

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): $100,00 \text{ m} * 420,- \text{ Kč/m}$

= 42 000,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):

* 2,3220

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

* 0,2750

Plná cena:

= 22 796,24 Kč

Výpočet opořebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 1 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 6 roků

Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 6 = 83,333 \%$

- 18 996,79 Kč

Čerpadla a hadice pro zasněžování - zjištěná cena

= 3 799,45 Kč

b.) Zpevněná cesta - § 10

Stavební část vleku.

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 - Šterkové 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):		*	2,2840
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,2750
Plná cena:		=	20 414,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 20 = 25,000 \%$

- 5 103,61 Kč

Zpevněná cesta - zjištěná cena

= **15 310,82 Kč**

b) Přípojka vody - § 10

Stavební část vleku.

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

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: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: 500,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	$500,00 \text{ m} * 340,- \text{ Kč/m}$	=	170 000,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,3220
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,2750
Plná cena:		=	92 270,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,667 \%$

- 15 378,72 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **76 891,76 Kč**

b.) Septiky - § 10 Stavební část vleku.

Jedná se o septiky z plastu osazené u horní a spodní stanice lyžařského vleku.
Stáří 5 let. Skutečná velikost septiků nebyla změřena, údaj je převzatý.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

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

Kód CZ - CC: 2223

Výměra: 5*2 = 10,00 m³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	10,00 m ³ * 3 380,- 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):		*	2,3240
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,2750
Plná cena:		=	18 361,34 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 %

Septiky - zjištěná cena

-	3 060,28 Kč
=	15 301,06 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby

a ₁) Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie	=	815 274,56 Kč
a ₂) Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část:	=	85 734,- Kč
a ₃) Horní stanice vleku - vlekovna	=	203 101,83 Kč
a ₄) Spodní stanice vleku - vlekovna	=	197 109,64 Kč
a ₅) Dvě přemístitelné stanice vleku	=	61 306,40 Kč

b) Venkovní úpravy

b ₁) Kabelové rozvody	=	97 808,21 Kč
b ₂) Terenní úpravy, odvodnění	=	27 796,26 Kč
b ₃) Čerpadla a hadice pro zasněžování	=	3 799,45 Kč
b ₄) Zpevněná cesta	=	15 310,82 Kč
b ₅) Přípojka vody	=	76 891,76 Kč
b ₆) Septiky	=	15 301,06 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

1 599 433,99 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí

1 599 430,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátdevětisícčtyřistatřicet Kč

Srovnávací hodnota:

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných, nebo uskutečňovaných prodejů 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.

Svaz provozovatelů lanovek a vleků na burze nenabízí žádný vlek.

Dle nabídky nových srovnatelných vleků délky do 350 m, s podpěrami vzdálenými do 45 m, 40 unačeči, mechanickým napínáním lana profilu 12,5 mm, včetně montáže a uvedení do provozu s certifikací Drážního úřadu, bez provedení stavebních prací v rozmezí 1 000 000 až 1 100 000,-Kč.

Srovnávací hodnota stavebních prací je shodná s cenou zjištěnou dle cenového předpisu

Srovnávací hodnota vleku

a ₁) Lyžařský vlek SINGLE 15 - technologie	=	750 000,- Kč
a ₂) Lyžařský vlek SINGLE 15 stavební část	=	784 160,- Kč

Srovnávací hodnota celkem

1 534 160,- Kč

Obvyklá cena:

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a odhad obvyklé ceny. Lyžařský vlek byl uveden do předčasného užívání v roce 2006, vždy pouze na 1 rok nájemci oprávněnému provozovat.

Obvyklá cena technologie je odhadovaná z nabídky a porovnání, stavební část je odhadovaná z nákladů na pořízení dle oceňovacího předpisu, snižena o opotřebení.

Ocenění je provedeno pro obvyklé provozování vleku, při zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv.

Cena obvyklá k 15.8.2011 celkem 1 450 000,- Kč

slovy: jedenmiliončtyřistapadesáttisícKč

Pozn:

V loňském roce byl vlek poškozen bleskem a pro uvedení do provozu byl vyměněn frekvenční měnič a čidla v celkové ceně 101 369,-Kč, které byly uhrazeny nájemcem.

V Brně, 19.8.2011

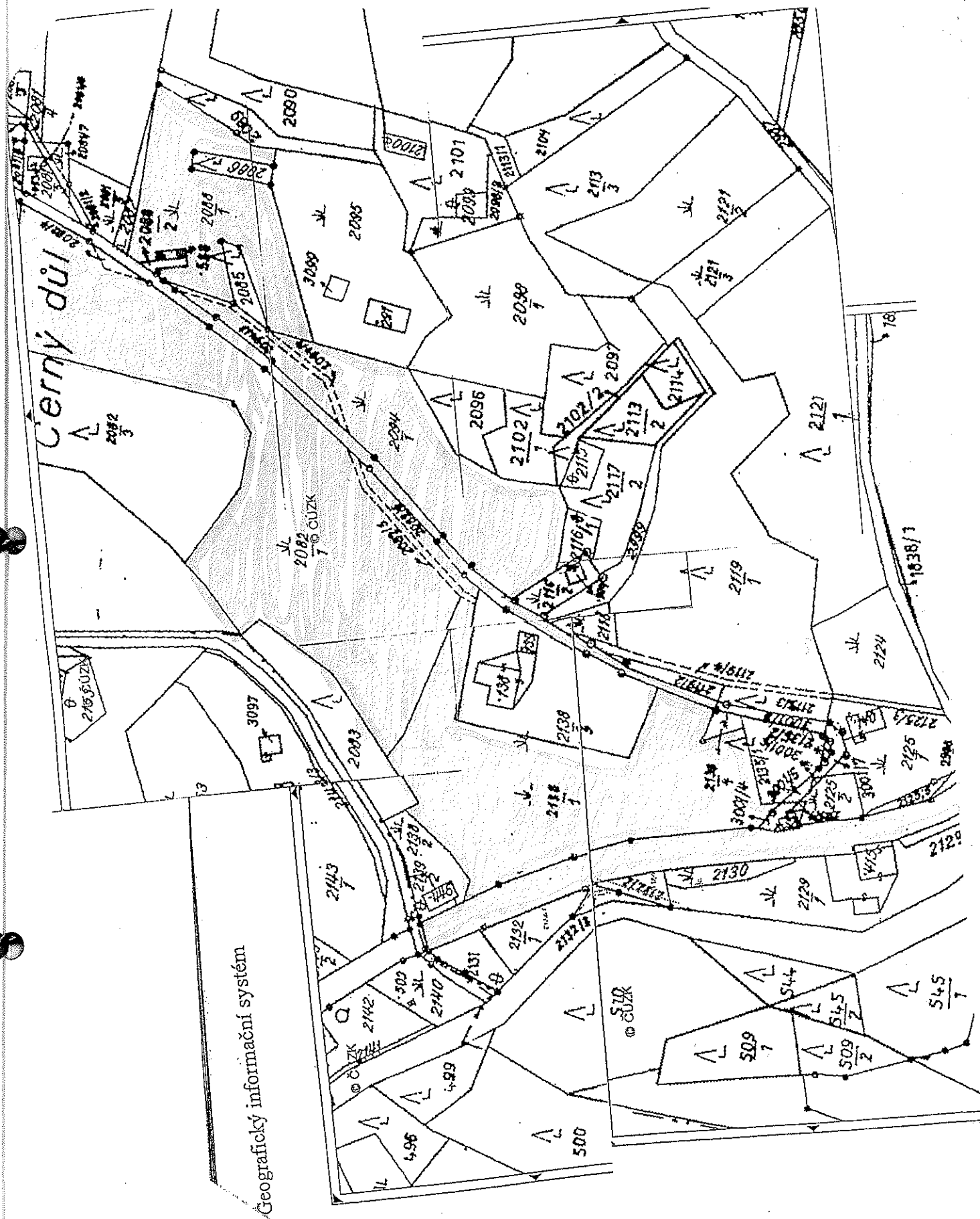
Ivan Baur
Kainarova 105
616 00 Brno
tel.: 603 804 830

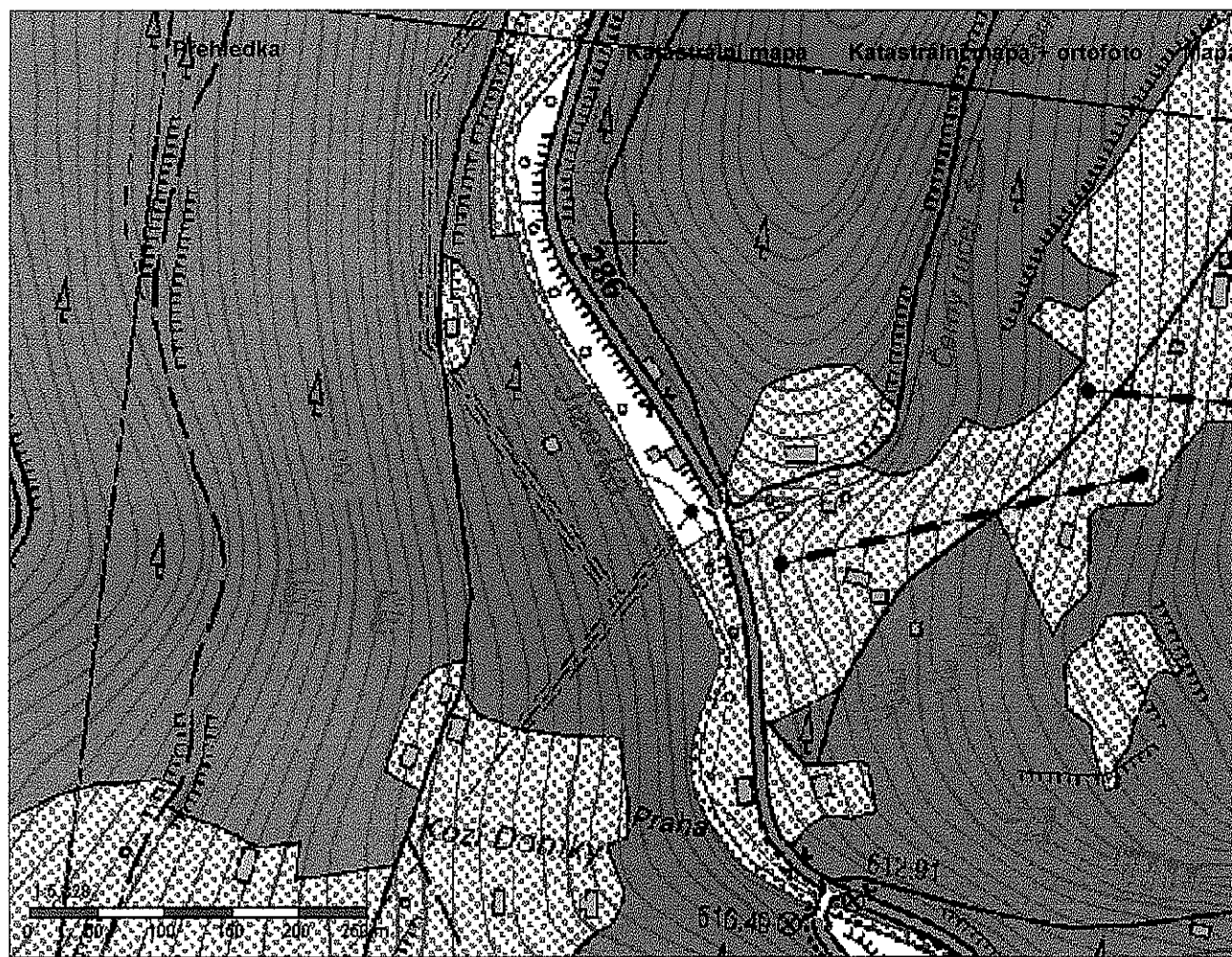
D. Znalecká doložka

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. 4396 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4396.





KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).