

Znalecký posudek č. 4930 – 130/2011

o ceně spoluvlastnického podílu na nemovitosti – objektu č. 42 umístěném na pozemcích parcelní číslo st. 427, 797/8 a st. 13501/14 (pozemky jiného vlastníka včetně příslušenství v katastrálním území Oslnovice, obec Oslnovice, okres Znojmo



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Třebíč

Bráfova 53
674 01 Třebíč

Usnesení č.j. 042 EX 1361/09-28

ze dne 12.4.2011

Účel posudku:

ocenění podílu na nemovitosti v exekučním řízení

Podle stavu ke dni 22.6.2010 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Eva Hradilová
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Otrokovicích, dne 21.4.2011

A. Nález

1. Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení soudního exekutora ze dne 12.4.2011 č.j. 042 EX 1361/09-22. Úkolem znalce je: „...**ocenění spoluvlastnického podílu k nemovitosti ve vlastnictví povinného se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost znehodnotila a jejího příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určeny, aby s ní byly užívány....**“

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na objektu evidenční číslo 42 umístěném na pozemcích parcelní číslo st. 427, 797/8 a st. 1350/14 (pozemky jiného vlastníka) v katastrálním území Oslnovice, obec Oslnovice, okres Znojmo.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Oslnovice 42
671 07
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Oslnovice
Katastrální území: Oslnovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitosti byla vykonána dne 22.6.2010 znalcem za přítomnosti spoluvlastníků objektu.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28.6.2010, LV č. 42 - informativní,
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace.
- 3) Místní šetření znalce dne 22.6.2010.
- 4) Informace realitních kanceláří o nabídkách a poptávkách obdobného typu nemovitostí
- 5) Databáze znalce o výši nájmu obdobných nemovitostí a možnostech prodeje obdobných nemovitostí.
- 6) Vývěsky realitních kanceláří a informace z tisku o výši nájmu obdobných nemovitostí a nabídky prodeje a koupě obdobných nemovitostí.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999
- 5) Cenová mapa stavebních pozemků Brno Židenice

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá (obecná) cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 42 pro katastrální území Oslnovice, obec Oslnovice, okres Znojmo jsou mimo jiné podílovými spoluvlastníky nemovitosti – stavby pro rodinnou rekreaci č. 42 na pozemcích parcelní číslo st. 427, 797/8 a st. 1350/14 (pozemky jiného vlastníka)

pan Ladislav Klíma, r.č.: 810112/4746 id. 1/3
bytem 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou, Lidická 76

8. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost – objekt evidovaný jako stavba pro rodinnou rekreaci č. 42 - je umístěna na břehu Vranovské přehrady a to v její horní části v katastru obce Oslnovice. Stavba je součástí větší osady staveb určených pro rekreaci a to jak malých rodinných chat tak rekreačních středisek s kapacitou i nad 50 lůžek. Ač je objekt evidován jako stavba pro rodinnou rekreaci jedná se právě o rekreační středisko s kapacitou 36 stacionárních, a v případě potřeby s možností rozšíření na celkem 50 lůžek.

Objekt je v místě znám jako Penzion Dyje a leží na levém břehu Vranovské přehrady v lokalitě zvané Chmelnice. Je umístěn blízko břehu s tím, že právě v tomto místě je zřízeno přístaviště výletní lodě, která v sezoně pluje po vodní ploše. Objekt je v letních měsících přístupný nejenom po vodě, ale i po asfaltové obslužné komunikaci automobilem či různými stezkami kolem přehrady pěšky. V zimě zde není komunikace udržována, k objektu v případě větší sněhové nadílky lze sejít pouze pěšky, automobil je nutno odstavit nahoře nad osadou. Ta je totiž umístěná v prudkém, severním směrem nakloněném, svahu. V sezoně klienti penzionu mají možnost parkovat své automobily přímo na odstavném parkovišti u rekreačního objektu.

Stavba stojící na cizích pozemcích, za jejichž užívání je placen pravidelně nájem, byla dokončena a zkolaudována v roce 1987. Jedná se o zděný objekt postavený v místě původní chaty dřevěné. Objekt, půdorysně tvořící tvar písmene U, je tedy stavbou zděnou, částečně podsklepenou, dvoupodlažní, zastřešenou plochou střechou s tím, že jedna část střechy je realizována jako pochůzná terasa.

Dispozičně je v 1. PP. zřízen malý bar přístupný po schodišti (půl patra) ze vstupního prostoru před recepcí. Od vstupu po schodišti na výšku půl patra je v 1. NP. recepce, jídelna pro hosty a v zadním traktu kuchyň se zázemím, kde jsou připravovány především snídaně a večeře pro hosty penzionu. V ostatních prostorách posuzované stavby jsou pokoje, v 1. a 2. NP. je vyčleněn prostor pro sběr a skladování prádla. V roce 2001 byl objekt rekonstruován a to především došlo k zásadní stavební úpravě v oblasti sociálních zázemí – původní sociálky na patře byly zrušeny a ke každému pokoji bylo zřízeno samostatné sociální zázemí – koupelna s umyvadlem a sprchovým boxem celek sdružen s WC. Čtrnáct pokojů se dvěma až čtyřmi lůžky tak poskytují svým uživatelům značné pohodlí právě svou vybaveností. Host penzionu může využívat služby kuchyně, nebo si může stravu zajišťovat sám.

Vzhledem k tomu, že podél penzionu vede turistická stezka kolem přehrady, rozšířil penzion své služby o občerstvení pro kolemjdoucí – je zde na základě ohlášení drobné stavby z roku 2002 povolen prodejní dřevěný stánek založený na betonové základové desce, je zde i venkovní

sociální zázemí pro návštěvníky, nad vodou u přístavu je postaven dřevěný přístřešek pod kterým jsou instalovány stoly a lavice jak pro hosty penzionu tak pro osoby procházející, které zde mohou posedět během občerstvení. Mimo mola pro výletní loď plující po přehradě je zde přístaviště loděk, kterých pronájem je další doplňkovou službou provozovatelů penzionu. Lze zde rovněž zapůjčit jízdní kolo, kolárna je situovaná v 1. NP. stavby.

Kuchyň, která umožňuje přípravu jídel jak pro hosty penzionu tak pro kolemjdoucí, je vybavena sporáky na propan butan, její zázemí tvoří sklad potravin a sklad zeleniny, prostor kuchyně je vydlážděn a stěny obložené obkladem keramickým.

Dispozice posuzovaného objektu

1. PP.: bar s krbem, schodiště do 1. NP. ,

1. NP.: recepce, jídelna, kuchyně, sklad , pokoje, schodiště,

2. NP.: je zaměřeno na ubytování - pokoje všechny se samostatným sociálním zázemím a sklad prádla,

Střecha: nad předním traktem směrem k přehradě pochůzná terasa.

Konstrukční řešení posuzovaného objektu

Stavebně se jedná o objekt zděný z cihelných bloků tl. zdiva 450 mm. Základy betonové, proložené kamenem, izolované. Stropy nespalné s rovným podhledem, střecha plochá, v přední části ukončená dlažbou na pochůznou terasu, zbývající plocha střechy je opatřena živičnou krytinou, klempířské konstrukce kompletní, pozinkovaný plech. Zdivo je omítané, vnitřní omítky vápenné, štukové, v některých prostorech jsou realizovány dřevěné obklady, v sociálních zázemích a kuchyni bělinové obklady, fasáda břizolit, obklad soklu a šítové stěny kámen, zadní stěna směrem do svahu je obložena kabřincem. Okna dřevěná, zdvojená, v 1. PP. opatřená mříží, dveře hladké, plné, některé prosklené. Nášlapné vrstvy podlah převládají dlažby, v pokojích koberce případně PVC.

Objekt je napojen na elektrickou energii 230/400 V, hromosvod instalován, zdroj vody vrtaná studna z roku 2003, odvod splašků do jímky na vyvážení. Ohřev TUV zajišťuje elektrický bojler. Objekt nemá ústřední vytápění, je to spojeno s faktem, že stavba je využívána jen sezónně, především v období od 20.6.-20.9., pozdější návštěvníci např. z řad rybářů, se zde sporadicky ubytovávají až do října. V ostatních měsících v roce je objekt zavřený. Topit lze např. v krbu v baru, v pokojích jsou instalovány elektrické přímotopy, v případě chladných dní v létě mohou hosté pronajaté pokoje temperovat.

Stavebně – technický stav stavby

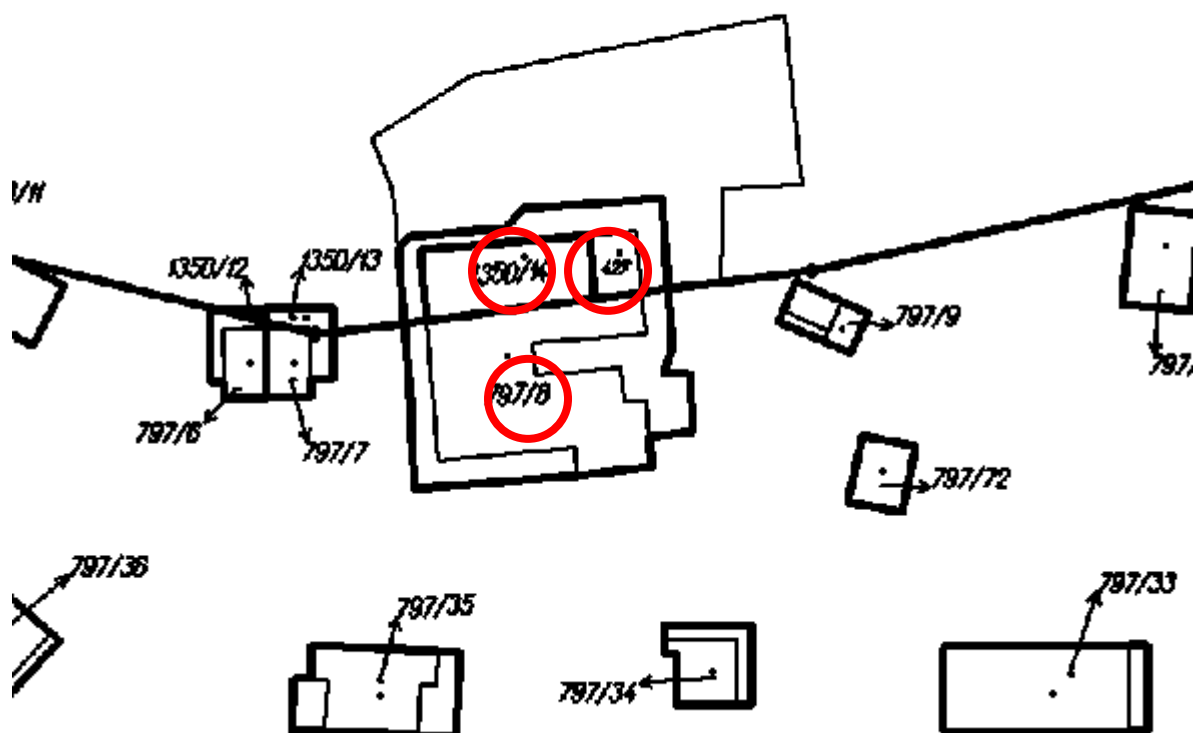
Stavba díky dobré údržbě a provedeným opravám je v dobrém stavu, konstrukci, jež přináší trvalé problémy je pochůzná terasa, umístěná nad předním traktem objektu. Povrch je zadlážděn a i přes četné opravy lze očekávat, že po každé sezoně dochází k lokálnímu zatékání do objektu a je toto třeba opravit.

Příslušenství stavby hlavní

Mimo již vyjmenovaného prodejního stánku, přístřešku nad posezením u vody a sociálního zázemí pro kolemjdoucí tvoří příslušenství stavby přístřešek u udírny, vrtaná studna a venkovní úpravy sestávající z domácí vodárny, kanalizační jímky na vyvážení, přípojky vody, kanalizace splaškové i dešťové, zpevněné plochy a udírny.

Pozemky

Plocha, na níž se stavba nachází a plocha související náleží jinému vlastníkovi a není předmětem ocenění.



Kopie katastrální mapy – katastrální území Oslnovice, okres Znojmo

Využívání nemovitostí

Oceňovaná stavba je ke dni ocenění užívána jako rekreační objekt – penzion, poskytující jak ubytovací tak stravovací služby včetně služeb doplňkových – pronájem lodí a kol.

Přírodní katastrofy

Objekt je postaven v zátopové oblasti řeky Dyje.

Radonové riziko

Není uvažováno.

Věcná břemena, zátěže

Věcná břemena se k oceňovanému majetku vážou – jde o věcné břemeno ochrany vodního zdroje, jež bylo zřízeno ve prospěch Vodovodů a kanalizací, svazku obcí, V. Nezvala 996, Třebíč v roce 2000 smlouvou, jejíž právní účinky vkladu nastaly dne 7.12.2000. Věcné břemeno bude oceněno paušální částkou, jež se z hodnoty nemovitostí odečítá. Jsou zde (na LV č. 42) evidovány další omezení jako je zástavní právo smluvní, soudcovské, exekutorské či zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu včetně exekučního nároku. Souhrn závazků nebyli vlastníci schopni znalci sdělit.

Výčet oceňovaných nemovitostí

Objekt penzionu č. 42 – Penzion Dyje s příslušenstvím a věcné břemeno

B. Posudek

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 364/2010 Sb.

a) Penzion Dyje - objekt č. 42 v katastrálním území a obci Oslonovice, budova typu G

Výměry pro ocenění OP – obestavěný prostor:

Zastavěná plocha

1. PP.: 9,15 * 19,15	=	175,22 m ²
1. NP.: (9,15 * 19,15) + (6,9 * 16,6) + (2,9 * 9,1)	=	316,15 m ²
2. NP.: (9,15 * 19,15) + (6,9 * 16,6) + (2,9 * 6,25)	=	307,89 m ²

	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP.:	175,22 m ²	2,50 m	438,05 m ³
1. NP.:	316,15 m ²	2,85 m	901,03 m ³
2. NP.:	307,89 m ²	2,95 m	908,28 m ³
	799,26 m ²		2 247,36 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 247,36/799,26 = **2,81 m**

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 799/26/3 = **266,42 m²**

$$OP = (175,22 * 2,5) + (316,15 * 2,85) + (307,89 * 2,95) + /2,85 * (5,76 * 2,05 + 2,16 * 4,4) + /(9,15 * 19,15 - 6,9 * 16,6) * 0,3/ = \mathbf{2.395,03 m^3}$$

b) Příslušenství stavby hlavní

$$\text{Přístřešek nad vodou: OP1} = (7,05 * 12,6 * 2,55) + (3,1 * 3,05 * 2,7) + (7,05 * 12,6 * 0,7 * 0,5) = 283,14 \text{ m}^3$$

$$\text{Prodejní stánek:} (5,05 * 2,9 * 2,15) + (5,05 * 2 * 0,55 * 0,5) = 35,52 \text{ m}^3$$

$$\text{Přístřešek nad udírnou:} (3,39 * 3,32 * 1,85) + (3,39 * 3,32 * 1,6 * 0,33) = 26,76 \text{ m}^2$$

Vrtaná studna z roku 2003: průměr 110 mm, hloubka 30,0 m, prohloubeno na 40,0 m

Postup při ocenění:

V prvním oddíle posudku bude cena nemovitosti s příslušenstvím stanovena dle platné vyhlášky, která u tohoto typu staveb nařizuje metodu kombinace nákladového ocenění bez koeficientu K_p a výnosového ocenění. Výnos, jako hrubý příjem, jehož lze dosáhnout provozováním objektu včetně všech vedlejších aktivit není v posledním období příliš stabilní, nicméně v roce 2007 byl vyčíslen na 595.000,00 Kč, v roce 2008 byl zaznamenán pokles o cca 15 %, účetně rok 2009 vykázal dle sdělení spoluvlastníků ztrátu, ovšem hrubý příjem se opět pohyboval nad 400.000,00 Kč. Pro výpočty budeme roční hrubý příjem (jež je ovšem dosahován během několika týdnů sezony) uvažovat ve výši 450.000,00 Kč.

V poslední části posudku metodou porovnání zmapujeme situaci trhu v daném místě a čase v oblasti nabídek rekreačních středisek na Vranovské přehradě.

Ocenění Penzionu Dyje metodou kombinace - § 22 – 23 vyhlášky

Budova čp. 42 - Penzion Dyje, k.ú. Oslonovice				tab. č. 1.	
Budova podle § 3 a přílohy č. 2 vyhlášky, SKP 46.21.19.1..1				typ	G
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky			ZC	Kč/m ²	2 710,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m ³	2 177,50
Koeficient druhu konstrukce (příl.č.4 vyhlášky)			K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.			K2	-	0,94477
Koeficient průměrné výšky podl.			K3	-	0,95625
Koeficient polohový (příloha č.14 vyhl.)			K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky)			Ki	-	2,074
Koeficient prodejnosti stavby (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	ne	1,000
Koeficient vybavení stavby			výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)		
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové izolované	S	0,06300	0,06300
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,15000	0,15000
3	Stropy	nespalné	S	0,08200	0,08200
4	Zastřešení	pult	S	0,06100	0,06100
5	Krytiny střech	živičná a dlažba	S	0,02700	0,02700
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00600	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	0,07100	0,07100
8	Úprava vnějších povrchů	omítky, kamenný obklad	S	0,03200	0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	kompletní	S	0,03100	0,03100
10	Schody	beton	S	0,02800	0,02800
11	Dveře	vnitřní typizované	S	0,03800	0,03800
12	Vrata	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná	S	0,05900	0,05900
14	Povrch podlah	koberce i dlažby, PVC	S	0,03300	0,03300
15	Vytápění	lokální elektro + krb	P	0,04900	0,02254
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05800	0,05800
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	SV i TUV	S	0,03300	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03200	0,03200
20	Vnitřní plynovod	PB	S	0,00300	0,00300
21	Ohřev teplé vody	elektrický lokální	S	0,02200	0,02200
22	Vybavení kuchyní	ano	S	0,01800	0,01800
23	Vnitřní hygien. vybavení	standard	S	0,04300	0,04300
24	Výtahy	chybí	C	0,01400	0,00000
25	Ostatní	mříže v 1. PP.	P	0,04400	0,02024
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,93578
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,93578
Základní cena upravená			ZCU	Kč/m ²	3792,58

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby	CN	Kč	8 258 342,95
Odpočet na opotřebení 24 %	O	Kč	- 1 982 002,31
Cena budovy ke dni ocenění	CC	Kč	6 276 340,6

Hodnota vedlejších staveb, studny a venkovních úprav 20 % z ceny stavby: 1.255.268,12 Kč
Pak:

Nákladová cena **CN = 7,531.608,72 Kč**

Výnosová cena: **CV = N/p * 100**

Uvažovaný roční nájem celkem.....450.000,00 Kč
Ročně placený nájem z pozemků.....6.480,00 Kč

$N = (450.000,00 * 0,6) - 6.480,00 = 263.520,00 \text{ Kč}$
 $p = 8$, příloha č. 16, pol. č. 3 vyhlášky

$CV = 263\,520,00/8 * 100 = 3,294.000,00 \text{ Kč}$

CV = 3,294.000,00 Kč

Cena nemovitostí dle přílohy č. 17 vyhlášky
Skupina D – stabilizovaná oblast bez možnosti rozvoje stavby, CV je větší než CN
Ke dni ocenění jsou v objektu využívány všechny prostory, neexistuje prostor, jež by bylo možno přizpůsobit dalšímu využití. Proto je stavba zařazená do oblasti D – stabilizovaná oblast bez možnosti dalšího rozvoje objektu. Pak:

C = CV + 0,1R, C = 3.294.000,00 + 753.160,87 = 4.047.160,90 Kč

§ 18 zákona - věcné břemeno

Popis

Obsahem práv odpovídajících věcnému břemenu je ze strany povinné osoby strpět výkon práva ochrany vodního zdroje. Typ tohoto věcného břemene je natolik obecný, že určení hodnoty podléhá § 18 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění odst. 5). Pak hodnota věcného břemene činí 10.000,00 Kč

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 364/2010 Sb. - cena objektu – podíl id. 1/3:

a) objekt č. 42 s příslušenstvím, Oslnovice	=	1 349 053,60 Kč
- hodnota věcného břemene	=	- 3 333,30 Kč
Administrativní cena id. 2/3 ke dni ocenění (zaokrouhleno)	=	1 345 720,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Pro zjištění ceny porovnávacím způsobem v daném případě je na trhu v daném místě a čase nabízeno několik srovnatelných nemovitostí, což je momentálním odrazem situace v lokálním turistickém ruchu. V době místního šetření v oblasti Vranovské přehrady, na rozdíl od zkušeností znalce z jiných návštěv lokality, byla většina středisek uzavřena a objekty otevřené zely prázdnou. Na úzkých silnicích kolem přehrady nebyl málem žádný automobilový provoz a to ani turistický ani doprava související se zásobování rekreačních chat. Pramení to nejenom z faktu krize, jež letos dostihla i české domácnosti, ale tento trend se nejvíce odvíjí od zjištění, že pokud za dvouůžkový pokoj za sedm nocí v blízkosti Vranovské přehrady zaplatím cca 8.000,00 Kč a možnost koupání v této vodní nádrži je spíše sporná, pak dovolená v Chorvatsku či severní Itálii bude nákladnější jen mírně. Nakonec za loňskou sezonu do Chorvatska na dovolenou vyjelo cca jeden milión Čechů....

Definice obvyklé ceny nemovitostí, jež dle zadání má znalec v daném případě stanovit (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění) říká:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti....“

Zda finanční krizová situace postihující v současné době i české domácnosti je mimořádnou okolností trhu nedokáží posoudit. Důležitější je trvalý fakt, že dovolená u Středozevního moře a především u Baltu při vhodné volbě dopravy a způsobu stravování je cenově srovnatelná s pobytem v našich penzionech. To je jednou z nejpravděpodobnějších příčin vyliďňování i tak oblíbených dovolenkových lokalit našimi lidmi jako je Vranovská přehrada a ani dobrá vybavenost penzionu – sociální zázemí vybudovaná u každého pokoje, možnosti stravování v ubytovacích zařízeních či poskytování doplňkových služeb jako je možnost půjčení loďky či kola, tuto situaci nedokáže zvrátit. Pak Český turista zde snad přijede na prodloužený weekend, a to většinou v případě pěkného počasí. Jestliže turistická sezona u Středozevního moře trvá od května do poloviny října včetně pak sezona v ČR se omezuje na dva letní měsíce se sporadickým na počasí závislým prodloužením do části června a září.

Překvapením pak není následující současná nabídka nemovitostí v místě:


1. nabídka – objekt v sousedství posuzované stavby – v popisu inzerátu čteme:

Hotelový komplex Modrá laguna v Oslnovicích v rekreační oblasti Vranovské přehrady tzv. Chmelnice. Hotelový komplex se skládá ze dvou samostatných budov, stravovací a společenské části a ubytovací části. Ubytovací kapacita je cca 120 míst - dvou a čtyřlůžkové pokoje. Kompletně vybavena kuchyně, restaurace, salónky, společenské místnosti. Možnost parkování v budově nebo před ní. Celý komplex se nachází v bezprostřední blízkosti levého břehu (cca 50 m) přehradní nádrže. Malebná krajina v chráněné oblasti Podyjí vhodná pro turistiku, cykloturistiku, vodní sporty.



Takto prezentována stavba nabídka je v nabídce cca rok. Původně požadovaná cena 6 mil. Kč je dnes změněna na 4,7 mil. Kč. Jedná se o cenu inzerovanou, nikoliv dosaženou.

2. nabídka – objekt v obci Bítov



Prodej, ubytování, 2 750 m² 👁 Navštívený inzerát
4 312 000,- Kč za nemovitost Bítov
Vloženo: 14.05.2010
Velmi dobrý stav, Cihlová budova, Přizemní
☆ [Přidat do oblíbených](#)

Stavba v obci Bítov s pozemky o rozloze 2 750 m² je nabízená déle než 9 měsíců za cenu v zásadě velmi přijatelnou, objekt je rozlehlý, v dobrém stavu, zděný, celoroční využití je možné. Ani tento objekt nenašel zájemce.

3. nabídka – objekt v obci Uherčice – zde v nabídce čteme

Zavedený penzion (60 lůžek) s restaurací v blízkosti Vranovské přehrady, Bítova, 4 km od Rakouska. V místě zámek, cyklotrasa, v okolí mnoho dalšího rekreačního vyžití. Návratnost investice při 50% obsazenosti cca 2 roky. Objekt má kapacitu 60 lůžek, na patře toalety, sprchy, restaurace 55 míst, zahrádka 20 míst, možné i využití plochy o velikosti 1826 m² pro stany a karavany. V areálu také volejbalové hřiště, udírna, ruské kuželky. Topení na tuhá paliva, plyn na hranici pozemku, septik, obecní voda, elektřina 230/400 V. Objekt je z 1/3 zděný a z 2/3 z cementotřískové desky. Vhodné pro pořádání firemních akcí, seminářů, rodinné dovolené, školy v přírodě nebo pro výlety za památkami, či do Rakouska. Rozjednáno jako možnost penzionu pro seniory za cenu 4000 Kč/měsíc včetně služeb.



Prodej, ubytování, 900 m² Uherčice
1 800 000,- Kč za nemovitost
Aktualizováno: 21.04.2011
Dobrý stav, Smíšená budova, Patrový
☆ [Přidat do oblíbených](#)

Zajímavostí této nabídky je prudký pokles požadované ceny – na počátku roku prodávající požadovat 3,5 mil. Kč. Stavebně se jedná o objekt horší – jen část zděná, umístěním rovněž se nejedná o stavbu provozně související s Vranovskou přehradou.

Předmětem posouzení je objekt u Vranovské přehrady a to jeho spoluvlastnický podíl, podíl ve výši 1/3, což je podíl minoritní. Tržní prodej spoluvlastnického podílu na nemovitosti je neobvyklý, obecně má na cenu vliv negativní. Ač media avizují zlepšení celkové ekonomické situace nejenom v ČR lokality, kde příjem obyvatel je odvislý od turistického ruchu v ČR jsou znevýhodňovány na trhu stále zlevňovanými pobyty v exotických místech. To se odráží na cenách objektů srovnatelných s posuzovaným. Fakt, že pozemky nejsou ve vlastnictví majitele stavby v daném případě, díky nájemnímu vztahu, nemá až tak negativní vliv na cenu objektu a příslušenstvím.

Na základě zjištěných skutečností a výše uvedených faktů určuji cenu id. 1/3 nemovitosti metodou srovnání po odečtení hodnoty věcného břemene ve výši

Cena id. 1/3 nemovitosti určená srovnáním

1 480 000,- Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní.....id. 1/3.....1 345 720,00 Kč
Cena určená srovnáním.....id. 1/3.....1 480 000,00 Kč

Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/3 na posuzované nemovitosti – objektu č. 42 s vážnoucí věcným břemenem v katastrálním území Oslnovice, obec Oslnovice, okres Znojmo vzhledem k technickému stavu stavby, jejího umístění, s ohledem na možnosti jejího využití v lokalitě a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi a dalších lokálních okolností vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:

1 350 000,- Kč

Slovy : jedenmiliontřístapadesát tisíc korun českých

Přičemž id. 1/3 hodnoty věcného břemene na nemovitosti vážnoucí činí 3.330,00 Kč

V Otrokovicích, dne 21. dubna 2011

Vypracoval: Ing. Bc. Eva Hradilová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 4930 - 130/2011 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 84/11.

Mapové podklady:



Penzion Dyje na břehu Vranovské přehradě, č. 42, katastrální území Oslnovice

Fotodokumentace:



objekt č. 42 Oslnovice



pohled dovnitř U půdorysu – schody na terasu



Zadní průčelí objektu – za stavbou svažité terén



Pochůzná terasa nad předním traktem stavby č. 42, Oslnovice



Krb v 1. PP. objektu



Pokoj 2 + 1



koupelna u pokoje



jídelna v 1. NP.



kuchyň

Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 42
Část obce:	Oslnovice 113204
Číslo LV:	42
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Oslnovice 713201
Na parcele:	st. 427 , 797/8 , st. 1350/14

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Klíma Ladislav	Lidická 76, Hrušovany nad Jevišovkou, 671 67	1/3
Klímová Milena	Lidická 76, Hrušovany nad Jevišovkou, 671 67	1/3
Klímová Renata	Lidická 76, Hrušovany nad Jevišovkou, 671 67	1/3

Informativní výpis z KN, LV č. 42 vedený pro k.ú. a obec Oslnovice, okres Zlín