

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065841/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Chomutov Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka Revoluční 48, Chomutov
Číslo jednací:	135 EX 4727/19-340 065841/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Komorní Lhotka č. e. 350, okres Frýdek-Místek
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	11.09.2024
Zpracováno ke dni:	11.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 80 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. **st. 791** (výměra 451 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **st. 792** (výměra 900 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **st. 851** (výměra 55 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba obč. vybavení bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/1** (výměra 6540 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/2** (výměra 666 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/3** (výměra 781 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/4** (výměra 6577 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/5** (výměra 861 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1962/1** (výměra 2940 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/4** (výměra 17 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/5** (výměra 180 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/6** (výměra 276 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1963/4** (výměra 390 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1965/2** (výměra 353 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1967/3** (výměra 323 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1967/4** (výměra 74 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1967/5** (výměra 29 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1976/2** (výměra 23 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území) a **3118/4** (výměra 75 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území) v obci Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, katastrální území Komorní Lhotka na listu vlastnictví č. 885.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, inženýrské sítě, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, Kupní smlouva o prodeji nemovitosti v konkurzu, Prohlášení správce konkurzní podstaty úpadce, Báňské stavební společnosti, a.s. v likvidaci o zpeněžení věci v konkurzu ze dne 10.04.2003, Usnesení 13 K 39/97 ze dne 16.11.1999, Usnesení 13 K 39/97 ze dne 22.06.2000, Zápis č. 6 ze zasedání věřitelského výboru úpadce BSS, a.s. v likvidaci dne 25.4.2002, Smlouva o prodeji nemovitostí i věcí movitých v konkurzu ze dne 17.06.2002, Prohlášení správce konkurzní podstaty úpadce, Báňské stavební společnosti, a.s. v likvidaci o zpeněžení věci v konkurzu ze dne 17.06.2002 a Zápis č. 6 ze zasedání věřitelského výboru úpadce BSS, a.s. v likvidaci dne 25.4.2002.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Komorní Lhotka č. e. 350
Adresa předmětu ocenění:	Komorní Lhotka č.e. 350, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Komorní Lhotka
Ulice:	-
Katastrální území:	Komorní Lhotka
Počet obyvatel:	1 526
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 331,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1526 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1526 obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{691,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen. Znalecký posudek je proto vypracován pouze na základě externí obhlídky a na základě dostupných podkladů pro vypracování znaleckého posudku.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nešpořík Dalibor, č.ev. 350, 73953 Komorní Lhotka

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. **st. 791** (výměra 451 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **st. 792** (výměra 900 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **st. 851** (výměra 55 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba obč. vybavení bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/1** (výměra 6540 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/2** (výměra 666 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/3** (výměra 781 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/4** (výměra 6577 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/5** (výměra 861 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1962/1** (výměra 2940 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/4** (výměra 17 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/5** (výměra 180 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/6** (výměra 276 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1963/4** (výměra 390 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1965/2** (výměra 353 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1967/3** (výměra 323 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1967/4** (výměra 74 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1967/5** (výměra 29 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1976/2** (výměra 23 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území) a **3118/4** (výměra 75 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území) v obci Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, katastrální území Komorní Lhotka na listu vlastnictví č. 885.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - nesoulad zakreslení stavby v katastrální mapě a skutečného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis oceňovaných nemovitých věcí

Při místním šetření nikdo nebyl přítomen, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn, tudíž nebylo možné zjistit rok výstavby. V katastru nemovitostí taktéž neuvedeno.

Dle archivu zeměměřického úřadu (<https://ags.cuzk.cz/archiv/>) bylo zjištěno, že původní stavba byla postavena kolem roku 1958. Spojení staveb bylo provedeno pravděpodobně v průběhu 80. let a kolem roku 2010 byla provedena částečná rekonstrukce do současného stavu.

Druh nemovitosti – pravděpodobně restaurace a ubytování, ostatní nezjištěno.

Stavba rodinného domu bez čp/če (pozemek parc. č. st. 791)	
1.NP	450,79 m ²
Podkroví/půda	450,79 m ²
Zastavěná plocha	901,58 m²

Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 (pozemek parc. č. st. 792)	
1.NP	897,77 m ²
2.NP	360,38 m ²
Podkroví/půda	518,73 m ²
Zastavěná plocha	1 776,88 m²

Stavba obč. vybavení bez čp/če (pozemek parc. č. st. 851)	
1.NP	55,25 m ²
Zastavěná plocha	55,25 m²

Zastavěná plocha podlaží	
Celkem	2 733,71 m²

Podsklepení u oceňovaných nemovitých věcí nezjištěno.

Kuchyňské vybavení nezjištěno. Koupelna a toaleta nezjištěno. Interiérové dveře nezjištěno, zárubně nezjištěno a vchodové dveře jsou 2x dvoukřídlé vrata, vchodové dveře prosklené v hliníkovém rámu a dvoukřídlé prosklené. Osvětlovací technika nezjištěno.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností: nezjištěno.

Elektrina - pravděpodobně ano - dle vyjádření ČEZ Distribuce a.s. přes pozemek parc. č. 1962/1 vede cizí energetické vedení ke stavbě rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 na pozemku parc. č. st. 792. Dle vyjádření SmVaK a.s. se zařízení v majetku případně v provozování SmVaK Ostrava a.s. nenachází, ostatní nezjištěno. Dle vyjádření GasNet s.r.o. plyn není zaveden. Vytápění nezjištěno, při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že se v recepci nachází topná tělesa závěsné radiátory, ostatní nezjištěno. Ohřev vody nezjištěno.

Vady stavby:

okna: zastaralý prvek, bez zjevných vad

podlahy: nezjištěno

vybavení: nezjištěno

rozvody: nezjištěno

střecha: bez zjevných vad

zdivo: poškozený prvek

Na základě externí obhlídky lze předpokládat, že je stav objektu zčásti jako dobrý a zčásti jako před rekonstrukcí.

Popis pozemků a lokality

Oceňované pozemky jsou rovinaté až mírně svažité. Pozemek parc. č. 1960/4 je mírně svažitý až svažitý. Pozemky nejsou oplocené.

Přístup je bezproblémový.

K oceňovaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace. Dle katastru nemovitostí zjištěno, že komunikace vede jak přes pozemky ve výhradním vlastnictví obce Komorní Lhotka (pozemky parc. č. 3118/9, 1985/13, 3118/1), tak i přes pozemky v podílovém menšinovém spoluvlastnictví obce Komorní Lhotka (pozemky parc. č. 1981/4, 1981/24, 1981/11), dále přes pozemky parc. č. 1981/67, 1722/27, 1932/2 a 3118/2 ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p.

Objekt je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídlení částí obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů (cca 3 km) a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva zatěžující nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí viz. LV, které je přiloženo v příloze.

Poznámky a další obdobné údaje uvedené v katastru nemovitostí viz. LV, které je přiloženo v příloze.

Pozemek parc. č. st. 791

- výměra 451 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- pozemek je zcela zastavěn stavbou
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území

Rodinný dům bez čp/če

- zastavěná plocha podlaží 902 m²
- při místním šetření nebyly oceňované nemovité věci zpřístupněny
- při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že stavba rodinného domu bez čp/če pravděpodobně stavebně navazuje na stavbu rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350, a to na vstup do Horské chaty Ondráš
- při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že stavba pravděpodobně slouží ke komerčním účelům, a to ubytovací služby. Zda je stavba využívána také k trvalému rodinnému bydlení nebylo zjištěno
- 1.NP a podkrovní/půda, podsklepení nebylo zjištěno
- zvenku kamenný obklad, zčásti vnější omítky a zčásti dřevěné obložení
- střecha sedlová, střešní krytina plechová, klempířské prvky plechové

Pozemek parc. č. st. 792

- výměra 900 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- pozemek je zcela zastavěn stavbou
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, zčásti se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350

- zastavěná plocha podlaží - restaurace 587 m²
- zastavěná plocha podlaží - zbývající části stavby rodinné rekreace Komorní Lhotky č. e. 350 (zahrnuje recepci, účel ostatních prostorů nezjištěno) 1124 m²
- při místním šetření nebyly oceňované nemovité věci zpřístupněny
- nesoulad zakreslení stavby v katastrální mapě a skutečného stavu
- v části nesouladu zakreslení stavby v katastrální mapě a skutečného stavu, při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že se nachází vstup do Horské chaty Ondráš (recepce, nad vstupem se pravděpodobně nachází terasa, v patře 2x balkon), k jakým účelům slouží ostatní prostory nebylo zjištěno. V části souladu zakreslení stavby v katastrální mapě při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že se nachází restaurace a k jakým účelům slouží ostatní prostory nebylo zjištěno

- při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 pravděpodobně stavebně navazuje na stavbu rodinného domu bez čp/če
- část stavby v souladu zakreslení stavby v katastrální mapě (restaurace) – zčásti 1.NP a podkroví/půda a zčásti pouze 1.NP, podsklepení nezjištěno
- část stavby v nesouladu zakreslení stavby v katastrální mapě (vstup do Horské chaty Ondráš, účel ostatních prostorů nebylo zjištěno) – 2.NP a podkroví/půda, podsklepení nezjištěno
- zvenku kamenný obklad, zčásti vnější omítky a zčásti dřevěné obložení
- střecha zčásti sedlová a zčásti rovná, střešní krytina plechová, klempířské prvky plechové, venkovní svítidla
- okna dřevěná zdvojená, střešní a u vstupu recepce se nachází prosklený vstup, 2x dvoukřídlé vrata, vchodové dveře prosklené v hliníkovém rámu a dvoukřídlé prosklené
- při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že se v recepci nachází topná tělesa závěsné radiátory, podlaha keramická dlažba, vnitřní omítky a zčásti dřevěné obložení
- vady: vnější dřevěné obložení zčásti poškozené, praskliny na zdi, na klempířských prvcích popraskaný nátěr, zčásti prasklá výplň u dvoukřídlých prosklených dveří
- při prohlídce byla restaurace i Horský hotel Ondráš zavřen, dle stavu je restaurace pravděpodobně v provozu, ale Horský hotel Ondráš dle stavu recepce pravděpodobně není v provozu (z dostupných míst zvenku byla zjištěna zanedbaná údržba)

Pozemek parc. č. st. 851

- výměra 55 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba obč. vybavení bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- pozemek je zcela zastavěn stavbou
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Stavba obč. vybavení bez čp/če

- zastavěná plocha 55 m²
- při místním šetření nebyly oceňované nemovité věci zpřístupněny
- při prohlídce zvenku bylo zjištěno, že navazuje 2x kotec
- 1.NP, podsklepení nezjištěno
- konstrukce zčásti zděná a zčásti dřevěná, střecha plech, klempířské prvky plechové
- elektrické rozvody (funkčnost nezjištěna)

Pozemek parc. č. 1960/1

- výměra 6540 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území

- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, zčásti se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa
- dle Veřejného registru půdy LPIS z menší části obhospodařován jinou osobou

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- zpevněná komunikace
- chodníky

Venkovní posezení (terasa)

Venkovní gril

Venkovní stavba

- konstrukce dřevěná, betonové patky, střecha sedlová, střešní krytina šablony, okno plastové
- s výcepem, dveře dřevěné plné
- elektrické rozvody (funkčnost nezjištěna)

Ohniště

- konstrukce kamenná

Venkovní osvětlení

- (nebylo zjištěno, kdo je vlastníkem)

Trvalé porosty

Pozemek parc. č. 1960/2

- výměra 666 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, podél hranice pozemku vede hranice 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- hřiště

Pozemek parc. č. 1960/3

- výměra 781 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy PV – veřejných prostranství, zčásti se jedná o zastavěné, jedná se o migračně významné území a turisticky značenou trasu, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa
- dle Veřejného registru půdy LPIS z menší části obhospodařován jinou osobou

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- zpevněná účelová komunikace – zčásti popraskaná

Pozemek parc. č. 1960/4

- výměra 6577 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy SN – smíšené nezastavěného území (vzrostlá zeleň mimo plochy lesní), jedná se o nezastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Trvalé porosty

Pozemek parc. č. 1960/5

- výměra 861 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy SN – smíšené nezastavěného území (vzrostlá zeleň mimo plochy lesní), jedná se o nezastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- parkoviště – zpevněná šterková plocha

Pozemek parc. č. 1962/1

- výměra 2940 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy Z – zemědělské, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, v návrhu vedení turisticky značené trasy, zčásti se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa
- dle Veřejného registru půdy LPIS z menší části obhospodařován jinou osobou

Na pozemku se nachází:

Přístřešek

- konstrukce dřevěná, stav velmi špatný

Přístřešek

- navazuje na stavbu rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 na pozemku parc. č. st. 792
- střecha pultová, dřevěné desky, konstrukce kovová
- vady: mapy na dřevěném krovu

Přístřešek

- stavba otevřený prostor, 1.NP, podsklepení nezjištěno
- konstrukce zčásti zděná a zčásti dřevěná, střecha plech, klempířské prvky plechové, podlaha betonová
- elektrické rozvody (funkčnost nezjištěna)

Trvalé porosty

Pozemek parc. č. 1962/4

- výměra 17 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- zpevněná komunikace

Pozemek parc. č. 1962/5

- výměra 180 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Kotec

- navazuje na stavbu občanského vybavení bez čp/če na pozemku parc. č. st. 851

Trvalé porosty

Pozemek parc. č. 1962/6

- výměra 276 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, zčásti se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- zpevněná cesta

Pozemek parc. č. 1963/4

- výměra 390 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován zčásti jako plochy Z – zemědělské a zčásti jako plochy ZZ – zemědělské - zahrady, jedná se o nezastavěné a migračně významné území

Pozemek parc. č. 1965/2

- výměra 353 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován zčásti jako plochy Z – zemědělské a zčásti jako plochy ZZ – zemědělské - zahrady, jedná se o nezastavěné a migračně významné území

Pozemek parc. č. 1967/3

- výměra 323 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Přístřešek

- navazuje na stavbu občanského vybavení bez čp/če na pozemku parc. č. st. 851
- konstrukce celodřevěná, střešní krytina živičná lepenka, elektrické rozvody (funkčnost nezjištěna)
- zastavěná plocha 38 m²

Zpevněné plochy

- zpevněná šterková cesta

Pozemek parc. č. 1967/4

- výměra 74 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Pozemek parc. č. 1967/5

- výměra 29 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován zčásti jako plochy Z – zemědělské a zčásti jako plochy ZZ – zemědělské - zahrady, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Pozemek parc. č. 1976/2

- výměra 23 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Pravděpodobně trvalé porosty a venkovní osvětlení (nebylo zjištěno, kdo je vlastníkem)

Pozemek parc. č. 3118/4

- výměra 75 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
- dle územního plánu Komorní Lhotka je pozemek regulován jako plochy PV – veřejných prostranství, zčásti se jedná o zastavěné, jedná se o migračně významné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa

Na pozemku se nachází:

Zpevněné plochy

- zpevněná účelová komunikace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

V ocenění srovnávací metodou, dle metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" a dle metodiky popsané v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, se vychází ze zastavěné plochy podlaží oceňovaných nemovitých věcí dle KN. Stejný postup je použit také u srovnávaných nemovitých věcí.

D. POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,598}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,598$

1. Stavba rodinný dům bez čp/če - na pozemku parc. č. st. 791

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	14,78*30,50	=	450,79
podkroví/půda	14,78*30,50	=	450,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	450,79 m ²	2,93 m	1 320,81
podkroví/půda	450,79 m ²	3,00 m	1 352,37
Součet	901,58 m²		2 673,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\ 673,18 / 901,58 = 2,96$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $901,58 / 2 = 450,79$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(14,78*30,50)*(2,93)	=	1 320,81 m ³
podkroví/půda	(14,78*30,50)*(3,00/2)	=	676,19 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 320,81 m ³
podkroví/půda	Z	676,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 997,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pravděpodobně ano	S	100
2. Svislé konstrukce	pravděpodobně zděné	S	100
3. Stropy	ano	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	pravděpodobně ano - standard	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	ano, zčásti dřevěné obložení	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	pravděpodobně ano - standard	S	100
10. Schody	pravděpodobně ano - standard	S	100
11. Dveře	pravděpodobně ano - standard	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	pravděpodobně ano - standard	S	100
15. Vytápění	pravděpodobně ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	pravděpodobně ano	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně ano	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	pravděpodobně ano	S	100
22. Vybavení kuchyní	pravděpodobně ano - standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	pravděpodobně ano - standard	S	100
24. Výtahy	pravděpodobně se nenachází	C	100
25. Ostatní	nezjištěno	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	93,90
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9390

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,71	66	100	66,00	4,4286
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,97	66	100	66,00	10,5402
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,73	66	100	66,00	5,7618
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,50	66	100	66,00	4,2900
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,88	14	60	23,33	0,6719
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	14	55	25,45	0,1629
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,56	14	65	21,54	1,6284
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	14	45	31,11	1,0609
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	29	40	72,50	2,3925
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,98	66	100	66,00	1,9668
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	29	65	44,62	1,8071
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,28	29	65	44,62	2,8021
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	14	47	29,79	1,0456
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,22	14	35	40,00	2,0880
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,18	14	37	37,84	2,3385
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	14	40	35,00	0,1120
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	29	35	82,86	2,9084
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	29	45	64,44	2,1974
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	14	30	46,67	1,0921
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,92	29	30	96,67	1,8561
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,58	29	45	64,44	2,9514

Opotřebení: **54,1 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9346
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9390
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 963,14
Plná cena: 1 997,00 m ³ * 5 963,14 Kč/m ³	=	11 908 390,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 54,1 % /100)	*	0,459
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 465 951,28 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	3 268 638,87 Kč

Stavba rodinný dům bez čp/če - na pozemku parc. č. st. 791 - cena zjištěná = **3 268 638,87 Kč**

2. Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - na pozemku parc. č. st. 792 - 1.část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$14,75*23,70+14,75*10,60+((1*1)*2)$	= 507,93
podkroví/půda	$14,75*10,60+((1*1)*2)$	= 158,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	507,93 m ²	3,10 m	1 574,58
podkroví/půda	158,35 m ²	3,50 m	554,23
Součet	666,28 m²		2 128,81

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\ 128,81 / 666,28 = 3,20$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $666,28 / 2 = 333,14$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(14,75*23,70+14,75*10,60+((1*1)*2))*(3,10)$	=	1 574,57 m ³
podkroví/půda	$(14,75*10,60+((1*1)*2))*(3,50/2)$	=	277,11 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 574,57 m ³
podkroví/půda	Z	277,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 851,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pravděpodobně ano	S	100
2. Svislé konstrukce	pravděpodobně zděné	S	100
3. Stropy	ano	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, zčásti sedlová a zčásti rovná střecha	S	100
5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	pravděpodobně ano - standard	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	ano, zčásti dřevěné obložení	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	pravděpodobně ano - standard	S	100
10. Schody	pravděpodobně ano - standard	S	100

11. Dveře	pravděpodobně ano - standard	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	pravděpodobně ano - standard	S	100
15. Vytápění	pravděpodobně ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	pravděpodobně ano	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně ano	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	pravděpodobně ano	S	100
22. Vybavení kuchyní	pravděpodobně ano - standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	pravděpodobně ano - standard	S	100
24. Výtahy	pravděpodobně se nenachází	C	100
25. Ostatní	nezjištěno	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9390

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,71	66	100	66,00	4,4286
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,97	66	100	66,00	10,5402
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,73	66	100	66,00	5,7618
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,50	66	100	66,00	4,2900
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,88	14	60	23,33	0,6719
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	14	55	25,45	0,1629
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,56	14	65	21,54	1,6284
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	14	45	31,11	1,0609
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	29	40	72,50	2,3925
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,98	66	100	66,00	1,9668
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	29	65	44,62	1,8071
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,28	29	65	44,62	2,8021
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	14	47	29,79	1,0456
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,22	14	35	40,00	2,0880
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,18	14	37	37,84	2,3385
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	14	40	35,00	0,1120
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	29	35	82,86	2,9084
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	29	45	64,44	2,1974
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	14	30	46,67	1,0921
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,92	29	30	96,67	1,8561
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,58	29	45	64,44	2,9514

Opotřebení:

54,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9398
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9390
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 680,31
Plná cena: 1 851,68 m ³ * 5 680,31 Kč/m ³	=	10 518 116,42 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 54,1 % /100)	*	0,459
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 827 815,44 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	2 887 033,63 Kč

Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - na pozemku parc. č. st. 792 - 1.část - cena zjištěná = **2 887 033,63 Kč**

3. Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - na pozemku parc. č. st. 792 - 2.část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	14,80*24,35+2,00*0,67+9,60*2,80+0,40*3,10	=	389,84
2.NP	14,80*24,35	=	360,38
podkroví/půda	14,80*24,35	=	360,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	389,84 m ²	3,20 m	1 247,49
2.NP	360,38 m ²	3,20 m	1 153,22
podkroví/půda	360,38 m ²	3,20 m	1 153,22
Součet	1 110,60 m²		3 553,93

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 553,93 / 1 110,60	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 110,60 / 3	= 370,20 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(14,80*24,35+2,00*0,67+9,60*2,80+0,40*3,10)*(3,20)	=	1 247,49 m ³
2.NP	(14,80*24,35)*(3,20)+(9,60*2,80+0,40*3,10)*(1,00)	=	1 181,34 m ³
podkroví/půda	(14,80*24,35)*(3,20/2)	=	576,61 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 247,49 m ³
2.NP	NP	1 181,34 m ³
podkroví/půda	Z	576,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 005,44 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pravděpodobně ano	S	100
2. Svislé konstrukce	pravděpodobně zděné	S	100
3. Stropy	ano	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, zčásti sedlová a zčásti rovná střecha	S	100

5. Krytiny střech	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	pravděpodobně ano - standard	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	ano, zčásti dřevěné obložení	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	pravděpodobně ano - standard	S	100
10. Schody	pravděpodobně ano - standard	S	100
11. Dveře	pravděpodobně ano - standard	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	pravděpodobně ano - standard	S	100
15. Vytápění	pravděpodobně ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	pravděpodobně ano	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně ano	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	pravděpodobně ano	S	100
22. Vybavení kuchyní	pravděpodobně ano - standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	pravděpodobně ano - standard	S	100
24. Výtahy	pravděpodobně se nenachází	C	100
25. Ostatní	nezjištěno	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00

25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9390

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,71	29	100	29,00	1,9459
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,97	29	100	29,00	4,6313
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,73	29	100	29,00	2,5317
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,50	29	100	29,00	1,8850
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,88	14	60	23,33	0,6719
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	14	55	25,45	0,1629
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,56	14	65	21,54	1,6284
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	14	45	31,11	1,0609
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	29	40	72,50	2,3925
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,98	29	100	29,00	0,8642
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,05	29	65	44,62	1,8071
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,28	29	65	44,62	2,8021
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	14	47	29,79	1,0456
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,22	14	35	40,00	2,0880
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,18	14	37	37,84	2,3385
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	14	40	35,00	0,1120
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	29	35	82,86	2,9084
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	29	45	64,44	2,1974
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	14	30	46,67	1,0921
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,92	29	30	96,67	1,8561
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,58	29	45	64,44	2,9514
Opotřebení:										39,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9378
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9390
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 668,22
Plná cena: 3 005,44 m ³ * 5 668,22 Kč/m ³	=	17 035 495,12 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 39,0 % /100)	*	0,610
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 391 652,02 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	6 214 207,91 Kč

Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - na pozemku parc. č. st. 792 - 2.část - cena zjištěná = 6 214 207,91 Kč

4. Stavba občanského vybavení bez čp/če - pozemek parc. č. st. 851

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,50*8,50 =	55,25
		2,75 m
		55,25 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(6,50*8,50)*((2,75-2,30)/2+2,30) =$
		139,51
NP		$(6,50*8,50)*(0,10) =$
		5,53

Obestavěný prostor - celkem: **145,04 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně ano	S	100
2. Obvodové stěny	pravděpodobně zděná	S	100
3. Stropy	pravděpodobně ano	S	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	pravděpodobně omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	ano	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	pravděpodobně ano	S	100
12. Elektroinstalace	pravděpodobně ano	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 310,06
Plná cena: 145,04 m ³ * 3 310,06 Kč/m ³	=	480 091,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 80 = 48,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 48,8 % / 100)	*	<u>0,512</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	245 806,64 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,598</u>
Cena stavby CS	=	146 992,37 Kč
Stavba občanského vybavení bez čp/če - pozemek parc. č. st. 851 - cena zjištěná	=	146 992,37 Kč

5. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přístřešek	5,40*7,30 =	39,42	3,10 m
		39,42 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Přístřešek	(5,40*7,30)*(3,10) =	122,20
Obestavěný prostor - celkem:			122,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně ano	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěná konstrukce	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9370

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9370
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 881,61
Plná cena: 122,20 m ³ * 1 881,61 Kč/m ³	=	229 932,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 40 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	149 456,28 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	89 374,86 Kč

Přístřešek - cena zjištěná	=	89 374,86 Kč
-----------------------------------	---	---------------------

6. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,50*6,70 =	43,55 2,75 m
		43,55 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	(6,50*6,70)*((2,75-2,30)/2+2,30) =	109,96
NP		(6,50*6,70)*(0,10) =	4,36
	Obestavěný prostor - celkem:		114,32 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně ano	S	100
2. Obvodové stěny	pravděpodobně zděná	S	76
2. Obvodové stěny	chybí	C	24
3. Stropy		X	100
4. Krov	neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	76	1,00	23,56
2. Obvodové stěny	C	31,00	24	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

92,56

Koeficient vybavení K₄:

0,9256

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9256

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **1 858,72**

Plná cena: 114,32 m³ * 1 858,72 Kč/m³

= **212 488,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 80 = 48,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístřešek - cena zjištěná

*	0,512
=	108 794,30 Kč
*	0,598
=	65 058,99 Kč
=	65 058,99 Kč

7. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

l.nadz. podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	12,50*4,70 =	58,75 4,10 m
		58,75 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	$(12,50*4,70)*((4,10-4,04)/2+4,04) =$	239,11
	Obestavěný prostor - celkem:	239,11 m³	

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100

10. Okna			X	100
11. Podlahy			X	100
12. Elektroinstalace			X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 797,27
Plná cena: 239,11 m ³ * 1 797,27 Kč/m ³	=	429 745,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	322 308,92 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	192 740,73 Kč
Přístřešek - cena zjištěná	=	192 740,73 Kč

8. Venkovní stavba s výčepem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	23,00	2,67 m
23,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	$(23,00) * ((2,67 - 2,23) / 2 + 2,23) =$	56,35
Obestavěný prostor - celkem:			56,35 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	ano	S	100
6. Klempířské práce	ano	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	plastová	N	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	ano (funkčnost nezjištěna)	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20

6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	N	1,30	100	1,54	2,00
11. Podlahy	N	9,70	100	1,54	14,94
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					84,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8414

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8414
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
			<hr/>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 376,76
Plná cena: 56,35 m³ * 2 376,76 Kč/m³	=	133 930,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	89 331,60 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	53 420,30 Kč
Venkovní stavba s výčepem - cena zjištěná	=	53 420,30 Kč

9. Kotec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,20*7,05 = 29,61	2,75 m
		29,61 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	$(4,20*7,05)*((2,75-2,30)/2+2,30) =$	74,77
Obestavěný prostor - celkem:			74,77 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 797,27
Plná cena: 74,77 m ³ * 1 797,27 Kč/m ³	=	134 381,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	53 752,75 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	32 144,14 Kč

Kotec - cena zjištěná	=	32 144,14 Kč
------------------------------	---	---------------------

10. Kotec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,00*1,30 =	5,20 2,75 m
		5,20 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	(4,00*1,30)*((2,75-2,30)/2+2,30) =	13,13
	Obestavěný prostor - celkem:	13,13 m³	

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pravděpodobně základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 797,27
Plná cena: 13,13 m ³ * 1 797,27 Kč/m ³	=	23 598,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 40 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	9 439,26 Kč
*	0,598
=	5 644,68 Kč
=	5 644,68 Kč

Kotec - cena zjištěná

11. Septik nad 15 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.2. Septik nad 15 m3 OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2212

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,19 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 800,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3420

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **8 421,84**

Plná cena: 2,19 m³ * 8 421,84 Kč/m³

= **18 443,83 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 100 = 39,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 39,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,610
=	11 250,74 Kč
*	0,598
=	6 727,94 Kč
=	6 727,94 Kč

Septik nad 15 m3 OP - cena zjištěná

12. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,45 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 150,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 565,58
Plná cena: 0,45 m ³ * 3 565,58 Kč/m ³	=	1 604,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,720
=	1 155,25 Kč
*	0,598
=	690,84 Kč

Opěrné zdi z kamenné rovnániny - cena zjištěná = **690,84 Kč**

13. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

242

Výměra:

0,45 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 150,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 565,58
Plná cena: 0,45 m ³ * 3 565,58 Kč/m ³	=	1 604,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,720
=	1 155,25 Kč
*	0,598
=	690,84 Kč

Opěrné zdi z kamenné rovnániny - cena zjištěná = **690,84 Kč**

14. Opěrné zdi z kamenné rovnániny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnániny
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 0,45 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 150,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 565,58
Plná cena: 0,45 m ³ * 3 565,58 Kč/m ³	=	1 604,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	1 155,25 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	690,84 Kč

Opěrné zdi z kamenné rovnániny - cena zjištěná = **690,84 Kč**

15. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 3,27 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	697,61
Plná cena: 3,27 m * 697,61 Kč/m	=	2 281,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,767
=	1 749,67 Kč
*	0,598
=	1 046,30 Kč

Schodiště betonové - cena zjištěná

= **1 046,30 Kč**

16. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

3,27 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 225,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4450

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **697,61**

Plná cena: 3,27 m * 697,61 Kč/m

= **2 281,18 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,767
=	1 749,67 Kč
*	0,598
=	1 046,30 Kč

Schodiště betonové - cena zjištěná

= **1 046,30 Kč**

17. Schodiště betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

3,27 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	697,61
Plná cena: 3,27 m * 697,61 Kč/m	=	2 281,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,767
=	1 749,67 Kč
*	0,598
=	1 046,30 Kč

Schodiště betonové - cena zjištěná = **1 046,30 Kč**

18. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.15. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 80,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	65,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	186,32
Plná cena: 80,00 m ² * 186,32 Kč/m ²	=	14 905,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	9 688,64 Kč
*	0,598
=	5 793,81 Kč

Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek - cena zjištěná = **5 793,81 Kč**

19. Hřiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území
Objekt	Úpravy území a samostatné zemní práce z kameniva - prolévaného živicí
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242
Množství:	666,00 m ² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	316,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	<u>979,76</u>
Plná cena: 666,00 m ² * 979,76 Kč/m ²	=	652 520,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	435 230,95 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	260 268,11 Kč
Hřiště - zjištěná cena	=	260 268,11 Kč

20. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.15. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	100,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	65,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>186,32</u>
Plná cena: 100,00 m ² * 186,32 Kč/m ²	=	18 632,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 40 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	12 110,80 Kč
*	0,598
=	7 242,26 Kč

Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísk - cena zjištěná = **7 242,26 Kč**

21. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

100,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 210,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **601,97**

Plná cena: 100,00 m² * 601,97 Kč/m²

= **60 197,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 60 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,350
=	21 068,95 Kč
*	0,598
=	12 599,23 Kč

Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - cena zjištěná = **12 599,23 Kč**

22. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 7,50 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 150,62
Plná cena: 7,50 m ² * 1 150,62 Kč/m ²	=	8 629,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100) * 0,333

Nákladová cena stavby CS_N = **2 873,67 Kč**

Koeficient pp * 0,598

Cena stavby CS = **1 718,45 Kč**

Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky - cena zjištěná = 1 718,45 Kč

23. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 175,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 375,92
Plná cena: 175,00 m ² * 1 375,92 Kč/m ²	=	240 786,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,767
=	184 682,86 Kč
*	0,598
=	110 440,35 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - cena zjištěná = **110 440,35 Kč**

24. Zpevněná komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací z kameniva prolévaný živicí

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 306,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 796,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1850

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **2 281,73**

Plná cena: 306,00 m² * 2 281,73 Kč/m²

= **698 209,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 60 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,767
=	535 526,59 Kč
*	0,598
=	320 244,90 Kč

Zpevněná komunikace - zjištěná cena = **320 244,90 Kč**

25. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.1.2. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 60,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	95,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>272,32</u>
Plná cena: 60,00 m ² * 272,32 Kč/m ²	=	16 339,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 20 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	<u>0,300</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 901,76 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,598</u>
Cena stavby CS	=	2 931,25 Kč

Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm - cena zjištěná = 2 931,25 Kč

26. Zpevněná komunikace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva prolévaný živici

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 962,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	796,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	<u>2 281,73</u>
Plná cena: 962,00 m ² * 2 281,73 Kč/m ²	=	2 195 024,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 60 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,350
=	768 258,49 Kč
*	0,598
=	459 418,58 Kč

Zpevněná komunikace - zjištěná cena

= **459 418,58 Kč**

27. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

50,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 180,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **3 382,47**

Plná cena: 50,00 m² * 3 382,47 Kč/m²

= **169 123,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 60 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,350
=	59 193,23 Kč
*	0,598
=	35 397,55 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - cena zjištěná

= **35 397,55 Kč**

28. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	387,45
Plná cena: 40,00 m * 387,45 Kč/m	=	15 498,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 60 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 424,30 Kč
Koeficient pp	*	0,598
Cena stavby CS	=	3 243,73 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - cena zjištěná	=	3 243,73 Kč

29. Pozemky st. 791, st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1960/4, 1962/1, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1963/4, 1965/2, 1967/3, 1967/4, 1967/5, 1976/2 a 3118/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,598

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - chráněná ložisková území	I	-0,01

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,598 = \mathbf{0,580}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	691,-	0,580		400,78	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 791	451	400,78	180 751,78
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 792	900	400,78	360 702,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 851	55	400,78	22 042,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	1960/1	6 540	400,78	2 621 101,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	1960/2	666	400,78	266 919,48
§ 4 odst. 1	zahrada	1962/1	2 940	400,78	1 178 293,20
§ 4 odst. 1	zahrada	1962/4	17	400,78	6 813,26
§ 4 odst. 1	zahrada	1962/5	180	400,78	72 140,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1962/6	276	400,78	110 615,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - neplodná půda	1963/4	390	400,78	156 304,20
§ 4 odst. 1	zahrada	1965/2	353	400,78	141 475,34
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1967/3	323	400,78	129 451,94
§ 4 odst. 1	zahrada	1967/4	74	400,78	29 657,72
§ 4 odst. 1	zahrada	1967/5	29	400,78	11 622,62
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1976/2	23	400,78	9 217,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3118/4	75	400,78	30 058,50
Stavební pozemky - celkem			13 292		5 327 167,76

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,49	0,25				0,87
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	1960/4	6 577	0,87		6 577,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Jiný pozemek - celkem			6 577			6 577,-

Pozemky st. 791, st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1960/4, 1962/1, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1963/4, 1965/2, 1967/3, 1967/4, 1967/5, 1976/2 a 3118/4 - cena zjištěná celkem = 5 333 744,76 Kč

30. Pozemek parc. č. 1960/3

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III Vlivy snižující cenu	-0,03
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	691,-	0,231 1,000	159,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1960/3	781	159,62	124 663,22
Ostatní stavební pozemek - celkem			781		124 663,22

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,49	0,25				0,87
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	1960/4	6 577	0,87		6 577,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Jiný pozemek - celkem			6 577			6 577,-

Pozemek parc. č. 1960/3 - cena zjištěná celkem = 131 240,22 Kč

31. Pozemek parc. č. 1960/5

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	Pi
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,03
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,276$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	691,-	0,276 1,000	190,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1960/5	861	190,72	164 209,92
Ostatní stavební pozemek - celkem			861		164 209,92

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,49	0,25				0,87
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	1960/4	6 577	0,87		6 577,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Jiný pozemek - celkem			6 577			6 577,-

Pozemek parc. č. 1960/5 - cena zjištěná celkem = 170 786,92 Kč**32. Trvalé porosty****Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1962/1			50 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 40 %	19 446,-	58 338,-
na pozemku p.č.: 1962/5			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 40 %	19 446,-	19 446,-
na pozemku p.č.: 1976/2			50 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	32 410,-	- 40 %	19 446,-	19 446,-
Součet:				97 230,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K5 (příl. č. 20)			*	0,900

33. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 1960/4

stáří S = 81 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 2

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $6\,577\text{ m}^2 * 52,82\text{ Kč/m}^2$	=	347 397,14
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
SM - smrk ztepilý celkem: [Kč]	=	6 513,70

BK - buk lesní (BK - buk lesní) na pozemku p.č.: 1960/4

stáří S = 81 roků

relativní výšková bonita: 4

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $6\,577\text{ m}^2 * 31,89\text{ Kč/m}^2$	=	209 740,53
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	90,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
BK - buk lesní celkem: [Kč]	=	84 944,91

ostatní břízy a jeřáby (ostatní břízy a jeřáby) na pozemku p.č.: 1960/4

stáří S = 81 roků

relativní výšková bonita: 1

srovnávací bonita: 1

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $6\,577\text{ m}^2 * 46,92\text{ Kč/m}^2$	=	308 592,84
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	1,00
ostatní břízy a jeřáby celkem: [Kč]	=	1 446,53

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]

= 92 905,14

Trvalé porosty

= **92 905,14 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Stavba rodinný dům bez čp/če - na pozemku parc. č. st. 791	3 268 639,- Kč
2. Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - na pozemku parc. č. st. 792 - 1.část	2 887 034,- Kč
3. Stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 - na pozemku parc. č. st. 792 - 2.část	6 214 208,- Kč
4. Stavba občanského vybavení bez čp/če - pozemek parc. č. st. 851	146 992,- Kč
5. Přístřešek	89 375,- Kč
6. Přístřešek	65 059,- Kč
7. Přístřešek	192 741,- Kč
8. Venkovní stavba s výčepem	53 420,- Kč
9. Kotec	32 144,- Kč
10. Kotec	5 645,- Kč
11. Septik nad 15 m3 OP	6 728,- Kč
12. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny	691,- Kč
13. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny	691,- Kč
14. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny	691,- Kč
15. Schodiště betonové	1 046,- Kč
16. Schodiště betonové	1 046,- Kč
17. Schodiště betonové	1 046,- Kč
18. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek	5 794,- Kč
19. Hřiště	260 268,- Kč
20. Plochy z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek	7 242,- Kč
21. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	12 599,- Kč
22. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	1 718,- Kč
23. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	110 440,- Kč
24. Zpevněná komunikace	320 245,- Kč
25. Plochy s povrchem prašným - štěrkové tl. do 250 mm	2 931,- Kč
26. Zpevněná komunikace	459 419,- Kč
27. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	35 398,- Kč
28. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	3 244,- Kč
29. Pozemky st. 791, st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1960/4, 1962/1, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1963/4, 1965/2, 1967/3, 1967/4, 1967/5, 1976/2 a 3118/4	5 333 745,- Kč
30. Pozemek parc. č. 1960/3	131 240,- Kč
31. Pozemek parc. č. 1960/5	170 787,- Kč
32. Trvalé porosty	118 867,- Kč
33. Trvalé porosty	92 905,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

20 034 038,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

20 034 040,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Komorní Lhotka č. e. 350

Komorní Lhotka č. e. 350, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komorní Lhotka č.e. 350, okres Frýdek-Místek	2734 m ²	cihlová	zčásti jako dobrý a zčásti jako před rekonstrukcí	pozemek 21 511 m ² (z toho ve funkčním celku - 14 934 m ² , pozemek parc. č. 1960/4 - 6 577 m ²), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, pozemek parc. č. 1960/4 je mírně svažité až svažité, k oceňovaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky, jak ve výhradním vlastnictví obce Komorní Lhotka, tak i přes pozemky v podílovém menšinovém spoluvlastnictví obce Komorní Lhotka, dále přes pozemky ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p. a pozemky ve vlastnictví soukromých osob bez zřízení věcného břemena ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí), chráněná ložisková území, rozsáhlá chráněná území, pozemek parc. č. st. 791, st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1967/3, 1967/4 a 1976/2 - regulován jako plochy OV – občanského vybavení –	stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 na pozemku parc. č. st. 792 - nesoulad zakreslení stavby v katastrální mapě a skutečného stavu, 2x balkon a terasa, zpevněné plochy, venkovní úpravy, venkovní posezení (terasa), venkovní gril, venkovní stavba s výčepem, ohniště, 3x přístřešek, 2x kotec, trvalé porosty

					<p>veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, pozemek parc. č. st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1960/4, 1960/5, 1962/1, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1967/3, 1967/4, 1967/5, 1976/2 a 3118/4 - zčásti nebo zcela se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, pozemek parc. č. 1960/3 a 3118/4 – regulován jako plochy PV – veřejných prostranství, zčásti se jedná o zastavěné, jedná se o migračně významné území a zčásti o turisticky značenou trasu, pozemek parc. č. 1960/4 a 1960/5 – regulován jako plochy SN – smíšené nezastavěného území (vzrostlá zeleň mimo plochy lesní), jedná se o nezastavěné a migračně významné území, pozemek parc. č. 1962/1 – regulován jako plochy Z – zemědělské, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, v návrhu vedení turisticky značené trasy, pozemek parc. č. 1963/4, 1965/2 a 1967/5 – regulován zčásti jako plochy Z – zemědělské a zčásti jako plochy ZZ – zemědělské - zahrady, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>	
1	Mosty u Jablunkova č.e. 23, okres Frýdek-Místek	1236 m ²	cihlová	dobrý	<p>pozemek 12 350 m² (z toho ve funkčním celku - 6 711 m², pozemek parc. č. 2730/153 – 5 639 m²), pozemky jsou mírně svažité až svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví soukromých osob bez zřízení věcného břemena ve prospěch srovnávaných nemovitých věcí, dále přes</p>	<p>zpevněné plochy, venkovní úpravy, zastřešená terasa, 2x venkovní stavba (z toho pravděpodobně 1x vinný sklípek), 1x přístřešek, 1x kotec, jezírko, trvalé porosty</p>

					<p>pozemek ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky), pozemky regulovány jako plochy změn P33 O – občanské vybavení a zastavěné území, kromě pozemku parc. č. 2730/153 – regulován jako plochy NL – lesní a nezastavěné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, přes pozemek parc. č. 2730/56 vede turistická trasa, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. 2730/56 vede síť elektronických komunikací, nadzemní elektrická síť NN ke stavbě jiných vlastníků</p>	
2	Řeka č.e. 156, okres Frýdek-Místek	559 m ²	smíšená	dobrý	<p>pozemek 5 946 m² (ve funkčním celku), pozemky jsou mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky a obce Řeka, které navazují na pozemek ve vlastnictví Moravskoslezského kraje), chráněná ložisková území, rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy R – rekreace a zastavěné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. 134/2 vede nadzemní elektrická síť NN ke stavbě jiných vlastníků</p>	<p>venkovní úpravy, zastřešené terasy a pravděpodobně podsklepení u chat, 1x venkovní stavba, trvalé porosty</p>

3	Tyra č.p. 165, Třinec, okres Frýdek-Místek	600 m ²	cihlová	velmi dobrý	<p>pozemek 1 840 m² (z toho ve funkčním celku - 1 761 m², pozemek parc. č. 86/1 – 79 m²), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví dle katastru nemovitostí vede přes pozemek ve vlastnictví Statutárního města Třinec), rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy SO – smíšené obytné venkovské a zastavěné území, kromě pozemku parc. č. 1107/7 – zčásti regulován jako plochy SO – smíšené obytné venkovské a zastavěné území, zčásti jako plochy L – lesů a Z – zemědělské a nezastavěné území, pozemek parc. č. 86/1 jako plochy NS – smíšené nezastavěného území a nezastavěné území, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. st. 15/2 vede síť elektronických komunikací, přes pozemek parc. č. 86/1 vede STL plynovod, pozemek parc. č. st. 15/1 věcné břemeno podle listiny, st. 15/2 věcné břemeno cesty a věcné břemeno chůze a jízdy, 1128/1 věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno cesty a věcné břemeno užívání</p>	zpevněné plochy, venkovní úpravy, 2x venkovní stavba (z toho 1x s ohništěm, krbem a venkovním posezením), trvalé porosty
4	Bílá č.p. 79, okres Frýdek-Místek	1316 m ²	smíšená	před rekonstrukcí	<p>pozemek 5 553 m² (ve funkčním celku), pozemky jsou mírně svažité až svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace na vlastním pozemku (navazuje na pozemek ve vlastnictví České republiky, s právem hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic s.p.), rozsáhlá chráněná území, ochranné</p>	zpevněné plochy, venkovní úpravy, 9x balkon, 2x venkovní stavba, krb, venkovní posezení (terasa), trvalé porosty

					<p>pásma vodního zdroje 2. st., pozemky regulovány jako plochy OV – občanského vybavení a zastavěné území, pozemek parc. č. 3621/68 regulován také zčásti jako plocha veřejného parkoviště a autobusového obratiště, ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>	
5	Komorní Lhotka č.p. 391, okres Frýdek-Místek	1988 m ²	cihlová	velmi dobrý	<p>pozemek 7 392 m² (ve funkčním celku), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p. a ve vlastnictví obce Komorní Lhotka), chráněná ložisková území, z převážné části rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury a zastavěné území, pozemek parc. č. 1631/2 regulován jako plochy L – lesní a nezastavěné území, jedná se o migračně významné území a nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa pozemek, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>	<p>balkon, venkovní posezení (zastřešená terasa), venkovní bazén, solná jeskyně, infrasauna, zpevněné plochy, venkovní úpravy, 1x přístřešek, trvalé porosty</p>

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 310,68 Kč	0.9	5 679,61 Kč	1.05	1.07	1	1	1	0.98	1.10103	5 158,45 Kč
2	8 765,65 Kč	1	8 765,65 Kč	1.05	1.11	1	1.15	1.13	0.93	1.4085475425	6 223,18 Kč
3	13 500,00 Kč	0.9	12 150,00 Kč	1.1	1.11	1	1.25 ¹	0.93	0.98	1.39102425	8 734,57 Kč
4	9 802,43 Kč	0.9	8 822,19 Kč	1	1.07	1	1.15	0.95	1.05	1.22742375	7 187,57 Kč
5	10 060,36 Kč	1	10 060,36 Kč	1.02	1.04	1	1.3 ²	0.93	1.07	1.372282704	7 331,11 Kč
Celkem průměr										6 926,98 Kč	
Minimum										5 158,45 Kč	
Maximum										8 734,57 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 334,32 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 592,66 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										8 261,30 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.3] rozdílný stav oceňované nemovité věci oproti srovnávané nemovité věci											
² [K4; č.5] rozdílný stav oceňované nemovité věci oproti srovnávané nemovité věci											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, nejedná se o chráněné ložiskové a rozsáhlé chráněné území a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, velikost pozemku (přepočteno na 1m² zastavěné plochy) a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, nejedná se o chráněné ložiskové území, přístup a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, přístup, nejedná se o chráněné ložiskové území a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, příslušenství a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

6 926,98 Kč/m²

* 2734 m²

= 18 938 356 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

18 938 000 Kč

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, nejedná se o chráněné ložiskové a rozsáhlé chráněné území a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, velikost pozemku (přepočteno na 1m² zastavěné plochy) a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, nejedná se o chráněné ložiskové území, přístup a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, přístup, nejedná se o chráněné ložiskové území a příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost zastavěné plochy podlaží mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, příslušenství a soulad s KN. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Komorní Lhotka č. e. 350, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komorní Lhotka č.e. 350, okres Frýdek-Místek	2734 m ²	cihlová	zčásti jako dobrý a zčásti jako před rekonstrukcí	<p>pozemek 21 511 m² (z toho ve funkčním celku - 14 934 m², pozemek parc. č. 1960/4 - 6 577 m²), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, pozemek parc. č. 1960/4 je mírně svažité až svažité, k oceňovaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky, jak ve výhradním vlastnictví obce Komorní Lhotka, tak i přes pozemky v podílovém menšinovém spoluvlastnictví obce Komorní Lhotka, dále přes pozemky ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p. a pozemky ve vlastnictví soukromých osob bez zřízení věcného břemena ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí), chráněná ložisková území, rozsáhlá chráněná území, pozemek parc. č. st. 791, st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1967/3, 1967/4 a 1976/2 - regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, pozemek parc. č. st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1960/4, 1960/5, 1962/1, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1967/3, 1967/4, 1967/5, 1976/2 a 3118/4 - zčásti nebo zcela se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, pozemek parc. č. 1960/3 a 3118/4 – regulován jako plochy PV – veřejných prostranství, zčásti se jedná o zastavěné, jedná se o migračně významné území a zčásti o turisticky značenou trasu, pozemek parc. č. 1960/4 a 1960/5 – regulován jako plochy SN – smíšené</p>	stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 na pozemku parc. č. st. 792 - nesoulad zakreslení stavby v katastrální mapě a skutečného stavu, 2x balkon a terasa, zpevněné plochy, venkovní úpravy, venkovní posezení (terasa), venkovní gril, venkovní stavba s výčepem, ohniště, 3x přístřešek, 2x kotec, trvalé porosty

					<p>nezastavěného území (vzrostlá zeleň mimo plochy lesní), jedná se o nezastavěné a migračně významné území, pozemek parc. č. 1962/1 – regulován jako plochy Z – zemědělské, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, v návrhu vedení turisticky značené trasy, pozemek parc. č. 1963/4, 1965/2 a 1967/5 – regulován zčásti jako plochy Z – zemědělské a zčásti jako plochy ZZ – zemědělské - zahrady, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>	
1	<p>Mosty u Jablunkova č.e. 23, okres Frýdek-Místek</p>	1236 m ²	cihlová	dobrý	<p>pozemek 12 350 m² (z toho ve funkčním celku - 6 711 m², pozemek parc. č. 2730/153 – 5 639 m²), pozemky jsou mírně svažité až svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví soukromých osob bez zřízení věcného břemena ve prospěch srovnávaných nemovitých věcí, dále přes pozemek ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky), pozemky regulovány jako plochy změn P33 O – občanské vybavení a zastavěné území, kromě pozemku parc. č. 2730/153 – regulován jako plochy NL – lesní a nezastavěné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, přes pozemek parc. č. 2730/56 vede turistická trasa, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. 2730/56 vede síť elektronických komunikací, nadzemní elektrická síť NN ke stavbě jiných vlastníků</p>	<p>zpevněné plochy, venkovní úpravy, zastřešená terasa, 2x venkovní stavba (z toho pravděpodobně 1x vinný sklípek), 1x přístřešek, 1x kotec, jezírko, trvalé porosty</p>

2	Řeka č.e. 156, okres Frýdek- Místek	559 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 5 946 m ² (ve funkčním celku), pozemky jsou mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky a obce Řeka, které navazují na pozemek ve vlastnictví Moravskoslezského kraje), chráněná ložisková území, rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy R – rekreace a zastavěné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. 134/2 vede nadzemní elektrická síť NN ke stavbě jiných vlastníků	venkovní úpravy, zastřešené terasy a pravděpodobně podsklepení u chat, 1x venkovní stavba, trvalé porosty
3	Tyra č.p. 165, Třinec, okres Frýdek-Místek	600 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1 840 m ² (z toho ve funkčním celku - 1 761 m ² , pozemek parc. č. 86/1 – 79 m ²), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví dle katastru nemovitostí vede přes pozemek ve vlastnictví Statutárního města Třinec), rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy SO – smíšené obytné venkovské a zastavěné území, kromě pozemku parc. č. 1107/7 – zčásti regulován jako plochy SO – smíšené obytné venkovské a zastavěné území, zčásti jako plochy L – lesů a Z – zemědělské a nezastavěné území, pozemek parc. č. 86/1 jako plochy NS – smíšené nezastavěného území a nezastavěné území, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. st.	zpevněné plochy, venkovní úpravy, 2x venkovní stavba (z toho 1x s ohništěm, krbem a venkovním posezením), trvalé porosty

					15/2 vede síť elektronických komunikací, přes pozemek parc. č. 86/1 vede STL plynovod, pozemek parc. č. st. 15/1 věcné břemeno podle listiny, st. 15/2 věcné břemeno cesty a věcné břemeno chůze a jízdy, 1128/1 věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno cesty a věcné břemeno užívání	
4	Bílá č.p. 79, okres Frýdek-Místek	1316 m ²	smíšená	před rekonstrukcí	pozemek 5 553 m ² (ve funkčním celku), pozemky jsou mírně svažitě až svažitě, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace na vlastním pozemku (navazuje na pozemek ve vlastnictví České republiky, s právem hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic s.p.), rozsáhlá chráněná území, ochranné pásmo vodního zdroje 2. st., pozemky regulovány jako plochy OV – občanského vybavení a zastavěné území, pozemek parc. č. 3621/68 regulován také zčásti jako plocha veřejného parkoviště a autobusového obratiště, ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	zpevněné plochy, venkovní úpravy, 9x balkon, 2x venkovní stavba, krb, venkovní posezení (terasa), trvalé porosty
5	Komorní Lhotka č.p. 391, okres Frýdek-Místek	1988 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 7 392 m ² (ve funkčním celku), pozemky jsou rovinaté až mírně svažitě, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p. a ve vlastnictví obce Komorní Lhotka), chráněná ložisková území, z převážné části rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury a zastavěné území, pozemek parc. č. 1631/2 regulován jako plochy L – lesní a nezastavěné území, jedná se o migračně významné území a nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených	balkon, venkovní posezení (zastřešená terasa), venkovní bazén, solná jeskyně, infrasauna, zpevněné plochy, venkovní úpravy, 1x přístřešek, trvalé porosty

					k plnění funkce lesa pozemek, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
--	--	--	--	--	--	--

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6 310,68 Kč	0.9	5 679,61 Kč
2	8 765,65 Kč	1	8 765,65 Kč
3	13 500,00 Kč	0.9	12 150,00 Kč
4	9 802,43 Kč	0.9	8 822,19 Kč
5	10 060,36 Kč	1	10 060,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	5 679,61 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	12 150,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.14
Střední hodnota			9 095,56 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			3 054,44 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			3 415,95 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	8 765,65 Kč	1	8 765,65 Kč
3	13 500,00 Kč	0.9	12 150,00 Kč
4	9 802,43 Kč	0.9	8 822,19 Kč
5	10 060,36 Kč	1	10 060,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	8 765,65 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	12 150,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.39
Střední hodnota			9 949,55 Kč
Medián			9 441,28 Kč
Rozdíl max-min			3 384,35 Kč

Základní cena: 9 949,55 Kč/m²

Úprava ceny: 9 949,55 Kč * 1,0000 = 9 949,55 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

9 949,55 Kč/m²

* 2734 m²

= 27 202 070 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

27 202 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Komorní Lhotka č. e. 350, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - zastavěná plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komorní Lhotka č.e. 350, okres Frýdek-Místek	2734 m ²	cihlová	zčásti jako dobrý, zčásti jako před rekonstrukcí	<p>pozemek 21 511 m² (z toho ve funkčním celku - 14 934 m², pozemek parc. č. 1960/4 - 6 577 m²), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, pozemek parc. č. 1960/4 je mírně svažité až svažité, k oceňovaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky, jak ve výhradním vlastnictví obce Komorní Lhotka, tak i přes pozemky v podílovém menšinovém spoluvlastnictví obce Komorní Lhotka, dále přes pozemky ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p. a pozemky ve vlastnictví soukromých osob bez zřízení věcného břemena ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí), chráněná ložisková území, rozsáhlá chráněná území, pozemek parc. č. st. 791, st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1967/3, 1967/4 a 1976/2 - regulován jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury, jedná se o zastavěné a migračně významné území, pozemek parc. č. st. 792, st. 851, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1960/4, 1960/5, 1962/1, 1962/4, 1962/5, 1962/6, 1967/3, 1967/4, 1967/5, 1976/2 a 3118/4 - zčásti nebo zcela se nachází v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, pozemek parc. č. 1960/3 a 3118/4 – regulován jako plochy PV – veřejných prostranství, zčásti se jedná o zastavěné, jedná se o migračně významné území a zčásti o turisticky značenou trasu, pozemek parc. č. 1960/4 a 1960/5 – regulován jako plochy SN – smíšené</p>	stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350 na pozemku parc. č. st. 792 - nesoulad zakreslení stavby v katastrální mapě a skutečného stavu, 2x balkon a terasa, zpevněné plochy, venkovní úpravy, venkovní posezení (terasa), venkovní gril, venkovní stavba s výčepem, ohniště, 3x přístřešek, 2x kotec, trvalé porosty

					<p>nezastavěného území (vzrostlá zeleň mimo plochy lesní), jedná se o nezastavěné a migračně významné území, pozemek parc. č. 1962/1 – regulován jako plochy Z – zemědělské, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, v návrhu vedení turisticky značené trasy, pozemek parc. č. 1963/4, 1965/2 a 1967/5 – regulován zčásti jako plochy Z – zemědělské a zčásti jako plochy ZZ – zemědělské - zahrady, jedná se o nezastavěné a migračně významné území, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>	
1	<p>Mosty u Jablunkova č.e. 23, okres Frýdek-Místek</p>	1236 m ²	cihlová	dobrý	<p>pozemek 12 350 m² (z toho ve funkčním celku - 6 711 m², pozemek parc. č. 2730/153 – 5 639 m²), pozemky jsou mírně svažité až svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví soukromých osob bez zřízení věcného břemena ve prospěch srovnávaných nemovitých věcí, dále přes pozemek ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky), pozemky regulovány jako plochy změn P33 O – občanské vybavení a zastavěné území, kromě pozemku parc. č. 2730/153 – regulován jako plochy NL – lesní a nezastavěné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, přes pozemek parc. č. 2730/56 vede turistická trasa, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. 2730/56 vede síť elektronických komunikací, nadzemní elektrická síť NN ke stavbě jiných vlastníků</p>	<p>zpevněné plochy, venkovní úpravy, zastřešená terasa, 2x venkovní stavba (z toho pravděpodobně 1x vinný sklípek), 1x přístřešek, 1x kotec, jezírko, trvalé porosty</p>

2	Řeka č.e. 156, okres Frýdek- Místek	559 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 5 946 m ² (ve funkčním celku), pozemky jsou mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky a obce Řeka, které navazují na pozemek ve vlastnictví Moravskoslezského kraje), chráněná ložisková území, rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy R – rekreace a zastavěné území, nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. 134/2 vede nadzemní elektrická síť NN ke stavbě jiných vlastníků	venkovní úpravy, zastřešené terasy a pravděpodobně podsklepení u chat, 1x venkovní stavba, trvalé porosty
3	Tyra č.p. 165, Třinec, okres Frýdek-Místek	600 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1 840 m ² (z toho ve funkčním celku - 1 761 m ² , pozemek parc. č. 86/1 – 79 m ²), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví dle katastru nemovitostí vede přes pozemek ve vlastnictví Statutárního města Třinec), rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy SO – smíšené obytné venkovské a zastavěné území, kromě pozemku parc. č. 1107/7 – zčásti regulován jako plochy SO – smíšené obytné venkovské a zastavěné území, zčásti jako plochy L – lesů a Z – zemědělské a nezastavěné území, pozemek parc. č. 86/1 jako plochy NS – smíšené nezastavěného území a nezastavěné území, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, zatížení inženýrskými sítěmi - přes pozemek parc. č. st.	zpevněné plochy, venkovní úpravy, 2x venkovní stavba (z toho 1x s ohništěm, krbem a venkovním posezením), trvalé porosty

					15/2 vede síť elektronických komunikací, přes pozemek parc. č. 86/1 vede STL plynovod, pozemek parc. č. st. 15/1 věcné břemeno podle listiny, st. 15/2 věcné břemeno cesty a věcné břemeno chůze a jízdy, 1128/1 věcné břemeno podle listiny, věcné břemeno cesty a věcné břemeno užívání	
4	Bílá č.p. 79, okres Frýdek-Místek	1316 m ²	smíšená	před rekonstrukcí	pozemek 5 553 m ² (ve funkčním celku), pozemky jsou mírně svažitě až svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace na vlastním pozemku (navazuje na pozemek ve vlastnictví České republiky, s právem hospodařit s majetkem státu pro Ředitelství silnic a dálnic s.p.), rozsáhlá chráněná území, ochranné pásmo vodního zdroje 2. st., pozemky regulovány jako plochy OV – občanského vybavení a zastavěné území, pozemek parc. č. 3621/68 regulován také zčásti jako plocha veřejného parkoviště a autobusového obratiště, ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkce lesa, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	zpevněné plochy, venkovní úpravy, 9x balkon, 2x venkovní stavba, krb, venkovní posezení (terasa), trvalé porosty
5	Komorní Lhotka č.p. 391, okres Frýdek-Místek	1988 m ²	cihlová	velmi dobrý	pozemek 7 392 m ² (ve funkčním celku), pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, ke srovnávaným nemovitým věcem vede zpevněná komunikace (dle katastru nemovitostí vede přes pozemky ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p. a ve vlastnictví obce Komorní Lhotka), chráněná ložisková území, z převážné části rozsáhlá chráněná území, pozemky regulovány jako plochy OV – občanského vybavení – veřejné infrastruktury a zastavěné území, pozemek parc. č. 1631/2 regulován jako plochy L – lesní a nezastavěné území, jedná se o migračně významné území a nachází se v hranici 50 m od okraje pozemků určených	balkon, venkovní posezení (zastřešená terasa), venkovní bazén, solná jeskyně, infrasauna, zpevněné plochy, venkovní úpravy, 1x přístřešek, trvalé porosty

					k plnění funkce lesa pozemek, parkovací možnosti – vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
--	--	--	--	--	--	--

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6 310,68 Kč	0.9	5 679,61 Kč
2	8 765,65 Kč	1	8 765,65 Kč
3	13 500,00 Kč	0.9	12 150,00 Kč
4	9 802,43 Kč	0.9	8 822,19 Kč
5	10 060,36 Kč	1	10 060,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	5 679,61 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	12 150,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.14
Aritmetický průměr			9 095,56 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			3 054,44 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			3 415,95 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	8 765,65 Kč	1	8 765,65 Kč
3	13 500,00 Kč	0.9	12 150,00 Kč
4	9 802,43 Kč	0.9	8 822,19 Kč
5	10 060,36 Kč	1	10 060,36 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	8 765,65 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	12 150,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.39
Aritmetický průměr			9 949,55 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
8 765,65 Kč	až	9 893,77 Kč	2	0.5
9 893,78 Kč	až	11 021,89 Kč	1	0.25
11 021,90 Kč	až	12 150,00 Kč	1	0.25

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

20.034.040,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

18.938.000,- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

27.202.000,- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 23.965.000,- Kč do 27.050.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostly, a poté došlo k jejich poklesu, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena vzešlá z metody přímého porovnání pomocí indexů se určuje jako výsledná cena, jelikož tato metoda dovoluje nejlépe zohlednit jednotlivé cenotvorné faktory.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. **st. 791** (výměra 451 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **st. 792** (výměra 900 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. e. 350, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **st. 851** (výměra 55 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba obč. vybavení bez čp/če, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/1** (výměra 6540 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/2** (výměra 666 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/3** (výměra 781 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/4** (výměra 6577 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1960/5** (výměra 861 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1962/1** (výměra 2940 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/4** (výměra 17 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/5** (výměra 180 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1962/6** (výměra 276 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1963/4** (výměra 390 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1965/2** (výměra 353 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1967/3** (výměra 323 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území), **1967/4** (výměra 74 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1967/5** (výměra 29 m², druh pozemku zahrada, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond), **1976/2** (výměra 23 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území) a **3118/4** (výměra 75 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území) v obci Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, katastrální území Komorní Lhotka na listu vlastnictví č. 885.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

18.938.000,- Kč

Slovy: osmnáctmilionůdevěttřicetisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.10.2024



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065841/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Ortofoto mapa,

Historické mapy

Výřez z povodňové mapy,

Výřez z územního plánu,

Veřejný registr půdy - LPIS,

Vyjádření inženýrských sítí,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2024 12:15:02					
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4727/19 pro Exekutorský úřad Chomutov Exekutor: úřad Mgr. J. Peroutky					
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek				Obec: 507237 Komorní Lhotka	
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka			Líst vlastnictví: 885		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Nešpořik Dalibor, č.ev. 350, 73953 Komorní Lhotka		780905/5573			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	791	451	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 791					
St.	792	900	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Komorní Lhotka, č.e. 350, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 792					
St.	851	55	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 851					
	1960/1	6540	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
	1960/2	666	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
	1960/3	781	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
	1960/4	6577	ostatní plocha	neplošná půda	chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
	1960/5	861	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území
	1962/1	2940	zahradá		chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1962/4	17	zahradá		chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1962/5	180	zahradá		chráněná ložisková území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2024 12:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 885
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 22.727 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Parcela: St. 791, Parcela: St. 792, Parcela: St. 851, Parcela: 1960/1, Parcela:
1960/2, Parcela: 1960/3, Parcela: 1960/4, Parcela: 1960/5, Parcela: 1962/1,
Parcela: 1962/4, Parcela: 1962/5, Parcela: 1962/6, Parcela: 1963/4, Parcela:
1965/2, Parcela: 1967/3, Parcela: 1967/4, Parcela: 1967/5, Parcela: 1976/2,
Parcela: 3118/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-
Místek 48002-220-8070/2022 -02181/OL-1 ze dne 28.07.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 29.07.2022 13:08:47. Zápis proveden dne 23.08.2022.

V-3029/2022-832

Pořadí k 29.07.2022 13:08

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 24.732 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Parcela: St. 791, Parcela: St. 792, Parcela: St. 851, Parcela: 1960/1, Parcela:
1960/2, Parcela: 1960/3, Parcela: 1960/4, Parcela: 1960/5, Parcela: 1962/1,
Parcela: 1962/4, Parcela: 1962/5, Parcela: 1962/6, Parcela: 1963/4, Parcela:
1965/2, Parcela: 1967/3, Parcela: 1967/4, Parcela: 1967/5, Parcela: 1976/2,
Parcela: 3118/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-
Místek 48002-220-8070/2022 -02179/OL-1 ze dne 28.07.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 29.07.2022 13:59:17. Zápis proveden dne 23.08.2022.

V-3030/2022-832

Pořadí k 29.07.2022 13:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 23.660 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Parcela: St. 791, Parcela: St. 792, Parcela: St. 851, Parcela: 1960/1, Parcela:
1960/2, Parcela: 1960/3, Parcela: 1960/4, Parcela: 1960/5, Parcela: 1962/1,
Parcela: 1962/4, Parcela: 1962/5, Parcela: 1962/6, Parcela: 1963/4, Parcela:
1965/2, Parcela: 1967/3, Parcela: 1967/4, Parcela: 1967/5, Parcela: 1976/2,
Parcela: 3118/4

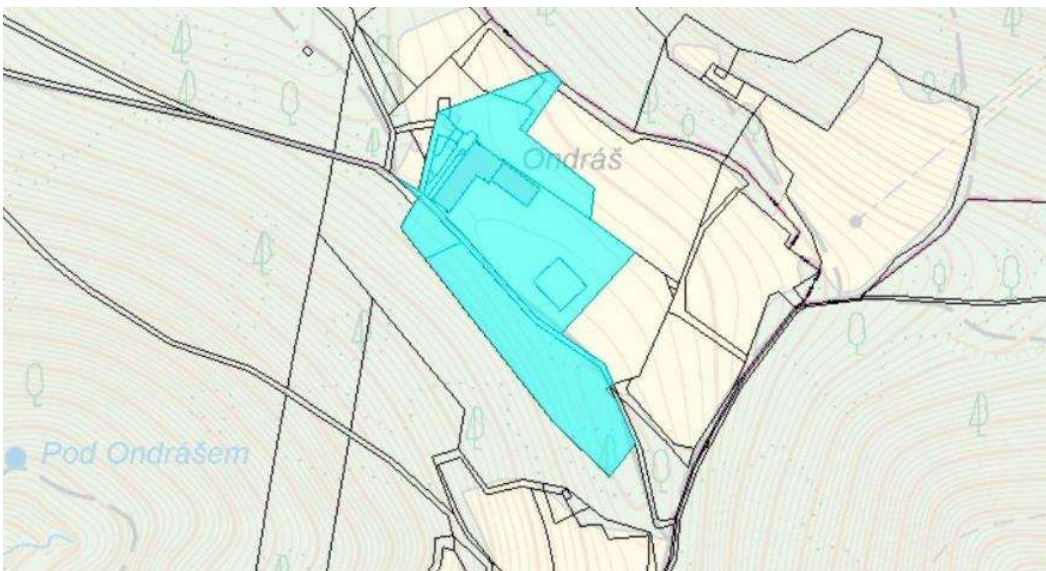
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

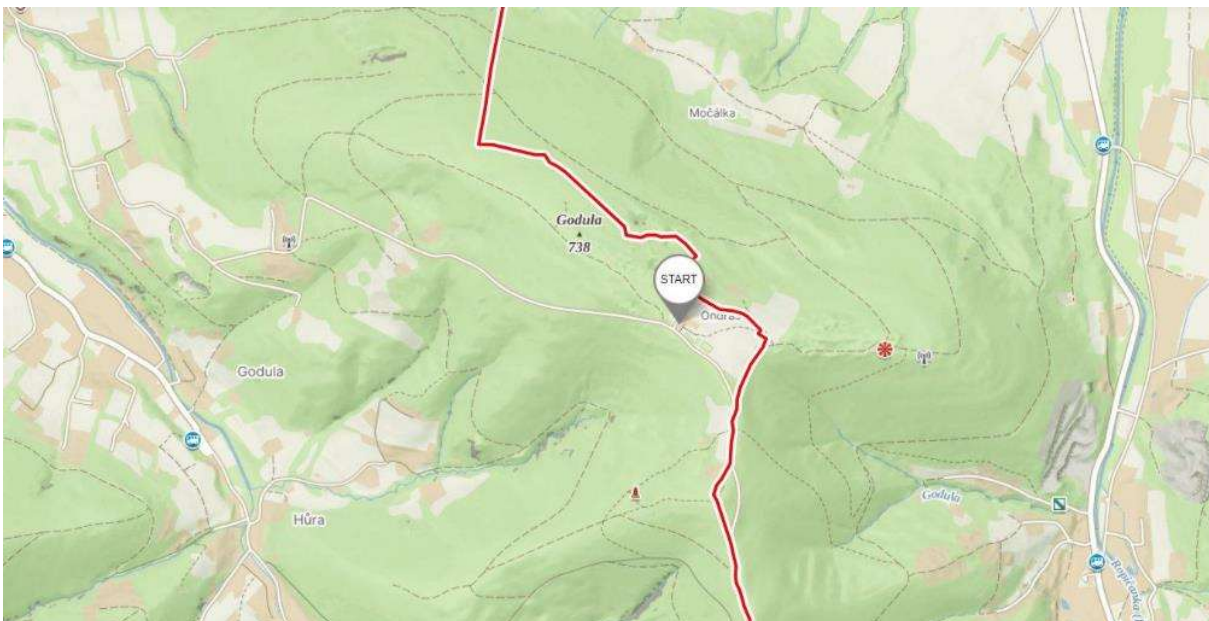
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 4

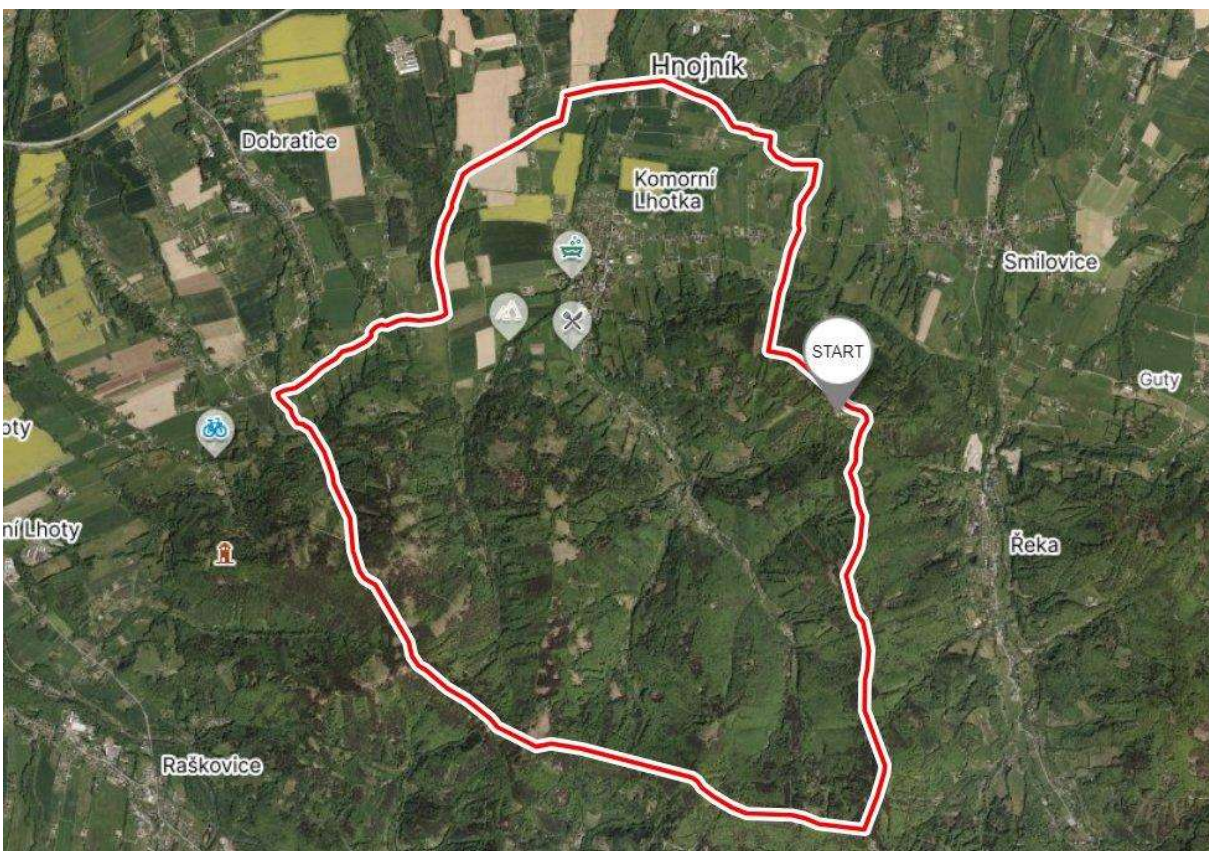
Katastrální mapa



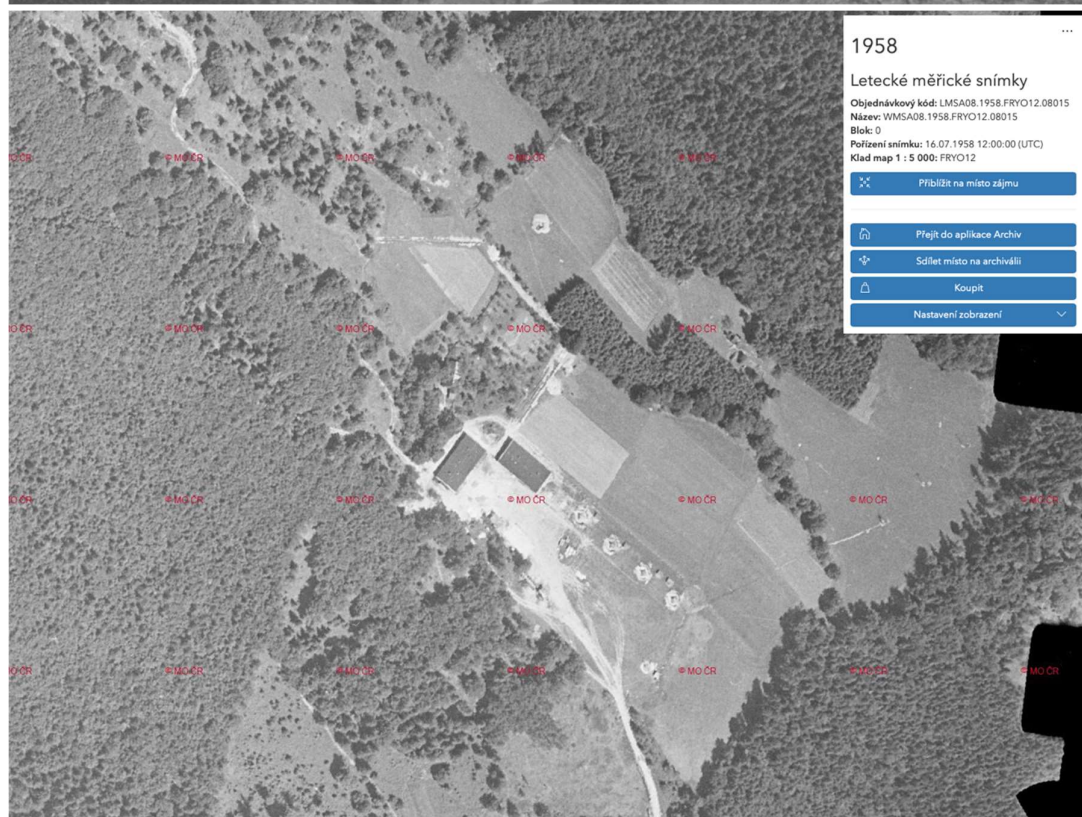
Situační mapa

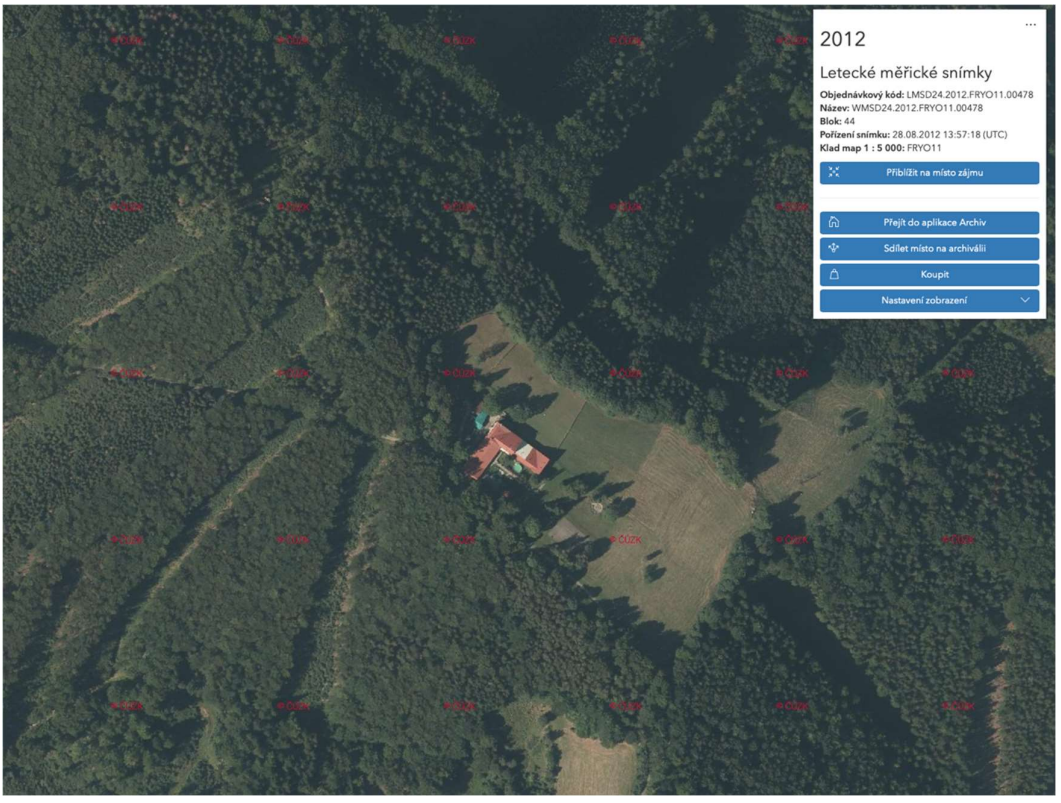


Ortofoto mapa

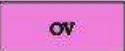
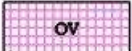


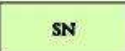

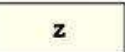





Historické mapy







		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÝCH
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (VZROSTLÁ ZELENĚ MIMO PLOCHY LESNÍ)
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY



MIGRAČNĚ VÝZNAMNÁ ÚZEMÍ



HRANICE 50 m OD OKRAJE POZEMKŮ
URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Veřejný registr půdy - LPIS

Veřejný registr půdy - LPIS

Informační panel

Podklad pro osvození Export dat Příručka

Vyhledávání

Katastrální území: Komorní Lhotka
 Parcelní číslo: 1960
 Poddělení parcelního čísla: 1

Vyhledat

Nalezené Parcely

Typ	Číslo	Podl.	Dě.	Vým.	Druh.č.	Katastrální území
PKN	1960	1		6540m²	pozemk...	Komorní Lhotka

Strana 1 z 1

P-1960/1 P-1960/2 P-1960/3 P-1960/4 P-1960/5 P-1960/6 P-1960/7 P-1960/8 P-1960/9 P-1960/10 P-1960/11 P-1960/12 P-1960/13 P-1960/14 P-1960/15 P-1960/16 P-1960/17 P-1960/18 P-1960/19 P-1960/20 P-1960/21 P-1960/22 P-1960/23 P-1960/24 P-1960/25 P-1960/26 P-1960/27 P-1960/28 P-1960/29 P-1960/30 P-1960/31 P-1960/32 P-1960/33 P-1960/34 P-1960/35 P-1960/36 P-1960/37 P-1960/38 P-1960/39 P-1960/40 P-1960/41 P-1960/42 P-1960/43 P-1960/44 P-1960/45 P-1960/46 P-1960/47 P-1960/48 P-1960/49 P-1960/50 P-1960/51 P-1960/52 P-1960/53 P-1960/54 P-1960/55 P-1960/56 P-1960/57 P-1960/58 P-1960/59 P-1960/60 P-1960/61 P-1960/62 P-1960/63 P-1960/64 P-1960/65 P-1960/66 P-1960/67 P-1960/68 P-1960/69 P-1960/70 P-1960/71 P-1960/72 P-1960/73 P-1960/74 P-1960/75 P-1960/76 P-1960/77 P-1960/78 P-1960/79 P-1960/80 P-1960/81 P-1960/82 P-1960/83 P-1960/84 P-1960/85 P-1960/86 P-1960/87 P-1960/88 P-1960/89 P-1960/90 P-1960/91 P-1960/92 P-1960/93 P-1960/94 P-1960/95 P-1960/96 P-1960/97 P-1960/98 P-1960/99 P-1960/100

Základní DPB

Uživatel	Překryv	Stav	Platný od	Platný do
Bronislav Lazar	63 m²	Účinný	22.04.2023	

24034 T 2,16 ha Bronislav Lazar ID 52427 22.04.2023

Scale = 1 : 2500

452701.27281, -1134128.68854

Podkladové data © ČÚZK

INTERVOVANÝ OPERAČNÍ PROGRAM

Veřejný registr půdy - LPIS

Informační panel

Podklad pro osvození Export dat Příručka

Vyhledávání

Katastrální území: Komorní Lhotka
 Parcelní číslo: 1960
 Poddělení parcelního čísla: 3

Vyhledat

Nalezené Parcely

Typ	Číslo	Podl.	Dě.	Vým.	Druh.č.	Katastrální území
PKN	1960	3		781m²	pozemk...	Komorní Lhotka

Strana 1 z 1

P-1962/1 P-1962/2 P-1962/3 P-1962/4 P-1962/5 P-1962/6 P-1962/7 P-1962/8 P-1962/9 P-1962/10 P-1962/11 P-1962/12 P-1962/13 P-1962/14 P-1962/15 P-1962/16 P-1962/17 P-1962/18 P-1962/19 P-1962/20 P-1962/21 P-1962/22 P-1962/23 P-1962/24 P-1962/25 P-1962/26 P-1962/27 P-1962/28 P-1962/29 P-1962/30 P-1962/31 P-1962/32 P-1962/33 P-1962/34 P-1962/35 P-1962/36 P-1962/37 P-1962/38 P-1962/39 P-1962/40 P-1962/41 P-1962/42 P-1962/43 P-1962/44 P-1962/45 P-1962/46 P-1962/47 P-1962/48 P-1962/49 P-1962/50 P-1962/51 P-1962/52 P-1962/53 P-1962/54 P-1962/55 P-1962/56 P-1962/57 P-1962/58 P-1962/59 P-1962/60 P-1962/61 P-1962/62 P-1962/63 P-1962/64 P-1962/65 P-1962/66 P-1962/67 P-1962/68 P-1962/69 P-1962/70 P-1962/71 P-1962/72 P-1962/73 P-1962/74 P-1962/75 P-1962/76 P-1962/77 P-1962/78 P-1962/79 P-1962/80 P-1962/81 P-1962/82 P-1962/83 P-1962/84 P-1962/85 P-1962/86 P-1962/87 P-1962/88 P-1962/89 P-1962/90 P-1962/91 P-1962/92 P-1962/93 P-1962/94 P-1962/95 P-1962/96 P-1962/97 P-1962/98 P-1962/99 P-1962/100

Základní DPB

Uživatel	Překryv	Stav	Platný od	Platný do
Bronislav Lazar	8 m²	Účinný	22.04.2023	

24034 T 2,15 ha Bronislav Lazar ID 52427 22.04.2023

Scale = 1 : 2500

452716.96806, -1124206.59490

Podkladové data © ČÚZK

INTERVOVANÝ OPERAČNÍ PROGRAM

Veřejný registr půdy - LPIS

Informační panel

Podklad pro osvození Export dat Příručka

Vyhledávání

Katastrální území: Komorní Lhotka
 Parcelní číslo: 1962
 Poddělení parcelního čísla: 1

Vyhledat

Nalezené Parcely

Typ	Číslo	Podl.	Dě.	Vým.	Druh.č.	Katastrální území
PKN	1962	1		2949m²	pozemk...	Komorní Lhotka

Strana 1 z 1

P-1962/1 P-1962/2 P-1962/3 P-1962/4 P-1962/5 P-1962/6 P-1962/7 P-1962/8 P-1962/9 P-1962/10 P-1962/11 P-1962/12 P-1962/13 P-1962/14 P-1962/15 P-1962/16 P-1962/17 P-1962/18 P-1962/19 P-1962/20 P-1962/21 P-1962/22 P-1962/23 P-1962/24 P-1962/25 P-1962/26 P-1962/27 P-1962/28 P-1962/29 P-1962/30 P-1962/31 P-1962/32 P-1962/33 P-1962/34 P-1962/35 P-1962/36 P-1962/37 P-1962/38 P-1962/39 P-1962/40 P-1962/41 P-1962/42 P-1962/43 P-1962/44 P-1962/45 P-1962/46 P-1962/47 P-1962/48 P-1962/49 P-1962/50 P-1962/51 P-1962/52 P-1962/53 P-1962/54 P-1962/55 P-1962/56 P-1962/57 P-1962/58 P-1962/59 P-1962/60 P-1962/61 P-1962/62 P-1962/63 P-1962/64 P-1962/65 P-1962/66 P-1962/67 P-1962/68 P-1962/69 P-1962/70 P-1962/71 P-1962/72 P-1962/73 P-1962/74 P-1962/75 P-1962/76 P-1962/77 P-1962/78 P-1962/79 P-1962/80 P-1962/81 P-1962/82 P-1962/83 P-1962/84 P-1962/85 P-1962/86 P-1962/87 P-1962/88 P-1962/89 P-1962/90 P-1962/91 P-1962/92 P-1962/93 P-1962/94 P-1962/95 P-1962/96 P-1962/97 P-1962/98 P-1962/99 P-1962/100

Základní DPB

Uživatel	Překryv	Stav	Platný od	Platný do
Bronislav Lazar	9 m²	Účinný	22.04.2023	

p.č. 1962/1 1840 m2 zahrada

Scale = 1 : 1500

452755.57396, -1124600.19865

Podkladové data © ČÚZK

INTERVOVANÝ OPERAČNÍ PROGRAM

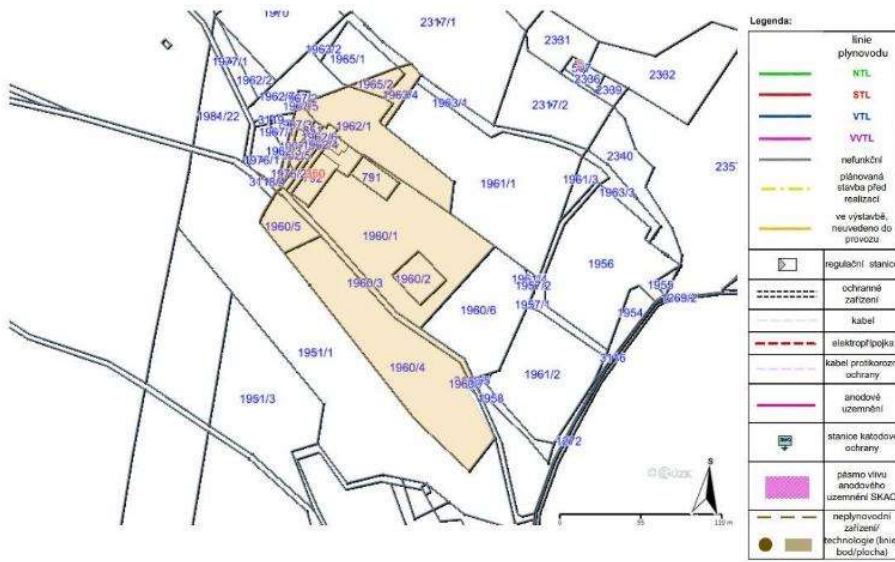
Vyjádření inženýrských sítí

ČEZ Distribuce a.s.

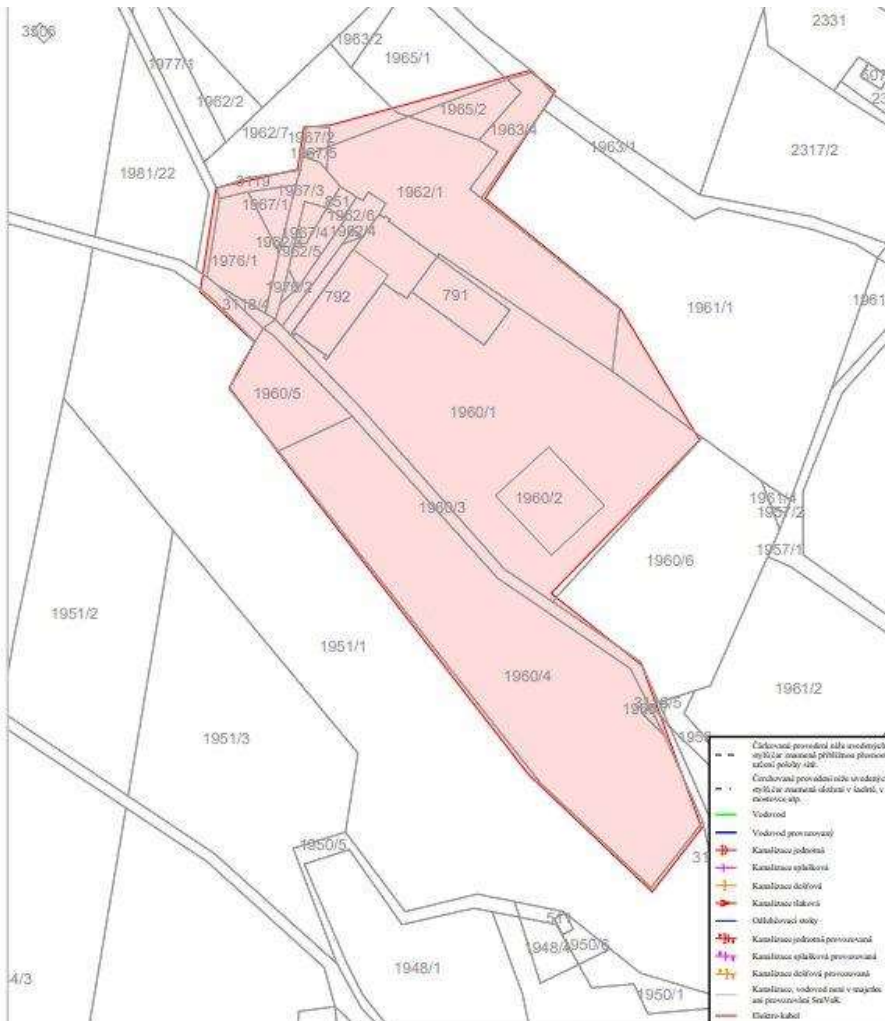


LEGENDA			
	Podzemní vedení NN do 1 kV		Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
	Nadzemní vedení NN do 1 kV		Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
	Podzemní vedení VN do 35 kV		HDPE trubka
	Nadzemní vedení VN do 35 kV	Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:	
	Podzemní vedení VVN 110 kV		Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
	Nadzemní vedení VVN 110 kV		Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
	NN přívod odběratele		Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
	Zařízení technické infrastruktury		Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
	Cizí energetické vedení		Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
	Zájmové území		Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV
	Stanice do 52 kV - stožárová		Transformovna (nad 52 kV)
	Stanice do 52 kV - zohěná		Probíhající investice ČEZ Distribuce
	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě		Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
	Transformovna (nad 52 kV)		Hranice katastrálního území

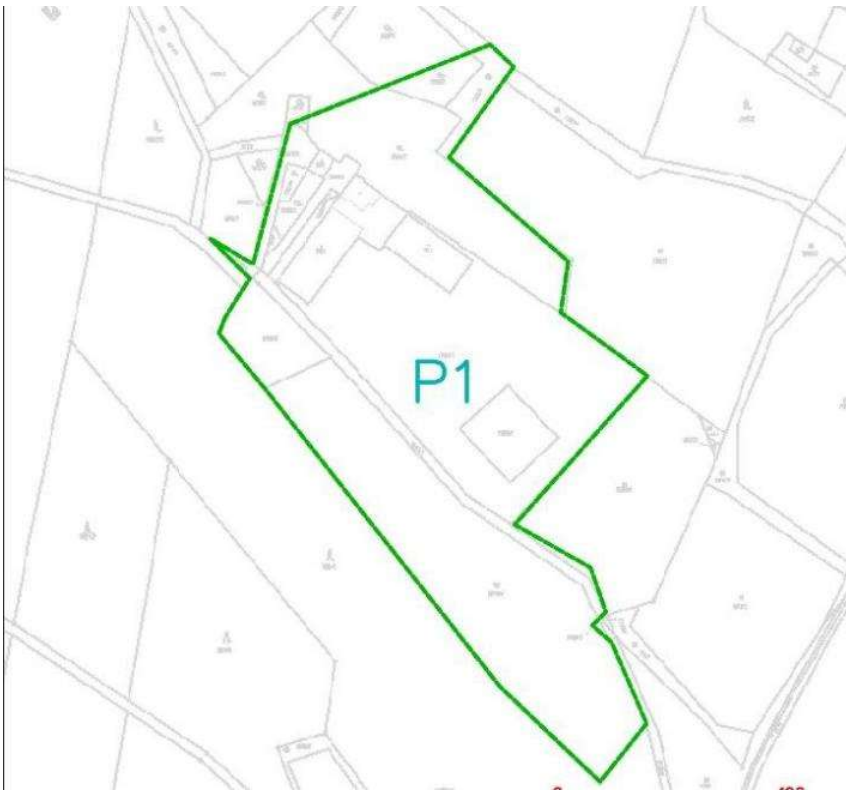
GasNet s.r.o.



SmVaK a.s.



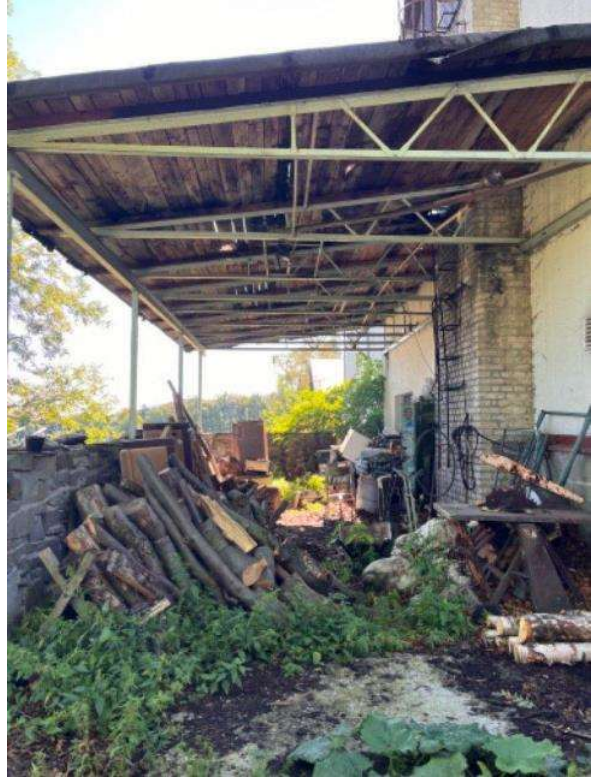
Sít' elektronických komunikací CETIN a.s.



Fotodokumentace předmětu ocenění



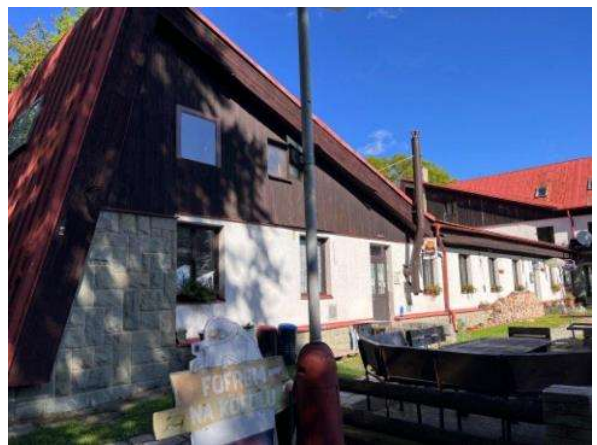


































Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

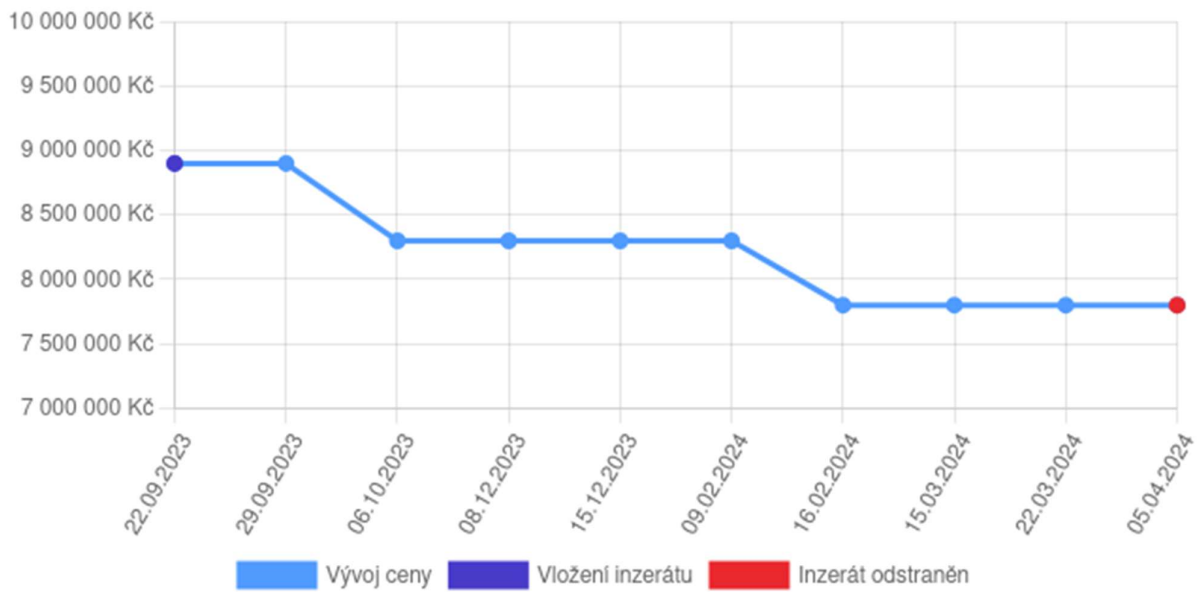
Lokalita	Mosty u Jablunkova č.e. 23, okres Frýdek-Místek	Cena	7 800 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha podlaží	1236 m ²
Kanalizace	Vlastní ČOV	Počet nadzemních podlaží domu	2

Nabízíme k prodeji komerční objekt (penzion Zuzana) v Mostech u Jablunkova. Hlavní budova je patrová a nabízí 660 m² užitné plochy. V přízemí se nachází recepce, toalety pro veřejnost, kancelář, restaurace s dětským koutkem, kuchyně a zastřešená terasa. V patře je 7 pokojů různých velikostí vždy s vlastní koupelnou a WC. Před hlavní budovou je venkovní posezení, dětské hřiště a vinný sklípek. Vytápění je řešeno krbem s rozvody do radiátorů. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Spodní budova nabízí 150 m² užitné plochy a je zde 5 pokojů opět s vlastním sociálním zařízením a byt 2+1. Na pozemku se nachází ještě multifunkční hřiště a menší jezírko. Celý objekt je přístupný ze 2 stran po soukromé cestě a nabízí dostatek parkovacích ploch. V okolí penzionu jsou krásné výhledy na okolní hory. Lyžařský areál Grůň 2,6 km, lyžařský areál Severka 6,5 km, v okolí veškerá občanská vybavenost. Perfektní poloha penzionu v trojúhelníku Česko-Slovensko-Polsko. Je zpracována urbanistická studie využití celého objektu včetně multifunkčního hřiště a wellness zóny s přírodním jezírkem. Je také zpracován projekt na novou elektroinstalaci.

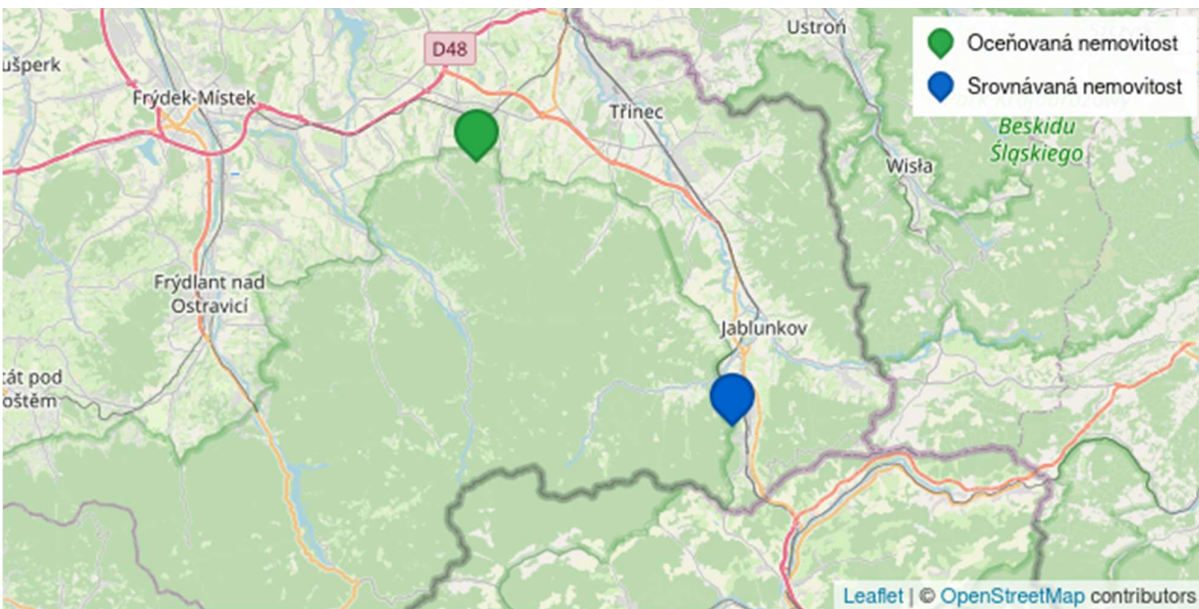
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

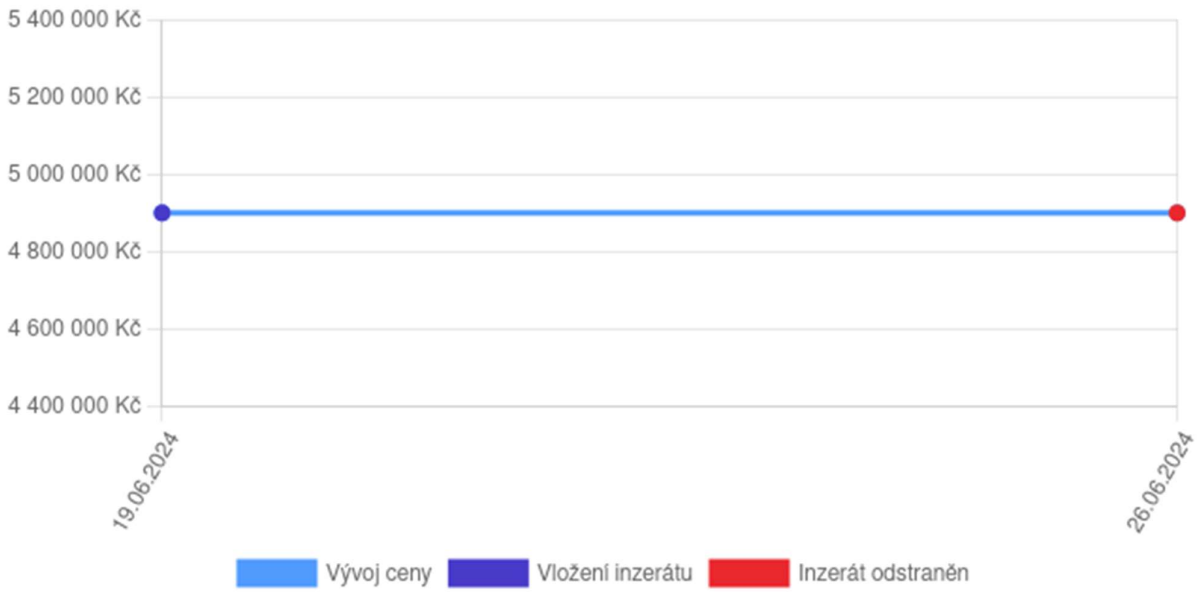
Lokalita	Řeka č. e. 156, okres Frýdek-Místek	Cena	4 900 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha podlaží	559 m ²
Poloha nemovitosti	Polosamota	Voda	Vodovod

Prodej rekreačního areálu o rozloze 5 946 m² v srdci Beskyd. Máme pro vás jedinečnou příležitost vlastnit rekreační areál v samotném srdci nádherných Beskyd. Tento areál je ideální pro rodinné dovolené, firemní akce nebo jako investice do turistického ruchu. Areál zahrnuje: Hlavní budovu se sociálním zařízením, společenskou místností a bytem pro správce nebo hosty 5 chatek s ložnicí, obývacím pokojem, malou kuchyňkou a terasou. Pro vaše pohodlí a zábavu je k dispozici: Krb pro příjemné večery Gril pro letní grilování. Velká zastřešená terasa. Venkovní wellness pro dokonalou relaxaci. Hřiště na míčové sporty. Prostor pro relaxaci a odpočinek. Celý areál je oplocený. V blízkosti areálu se nachází lyžařský areál, který nabízí skvělé podmínky pro zimní sporty. V létě můžete využít nespočet turistických a cyklistických tras, které vás zavedou do nejkrásnějších koutů Beskyd.

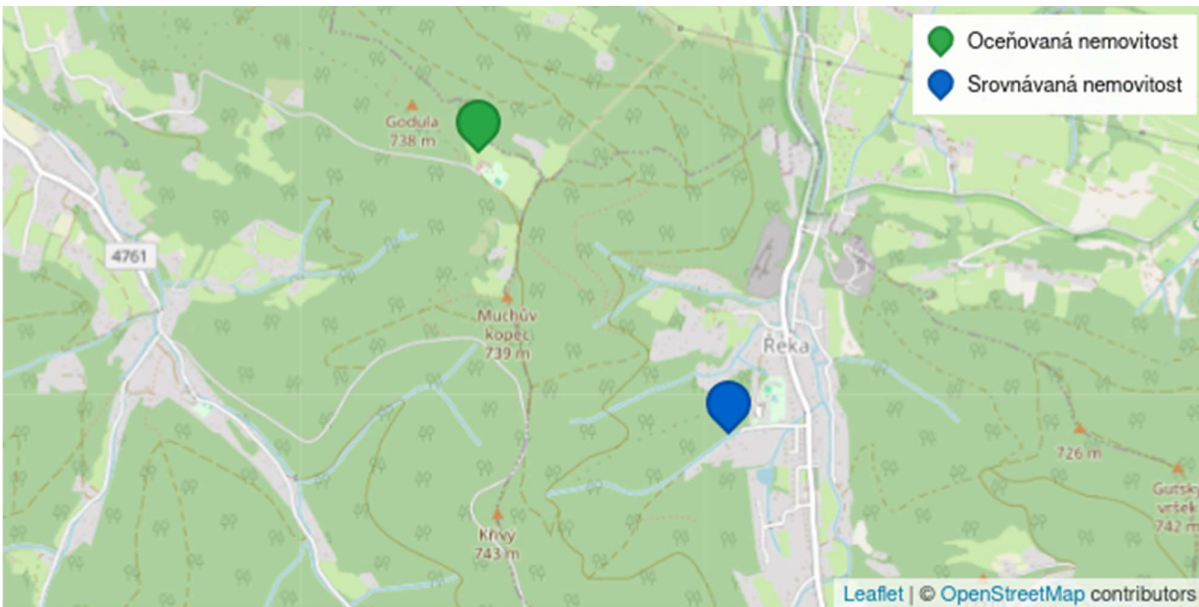
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

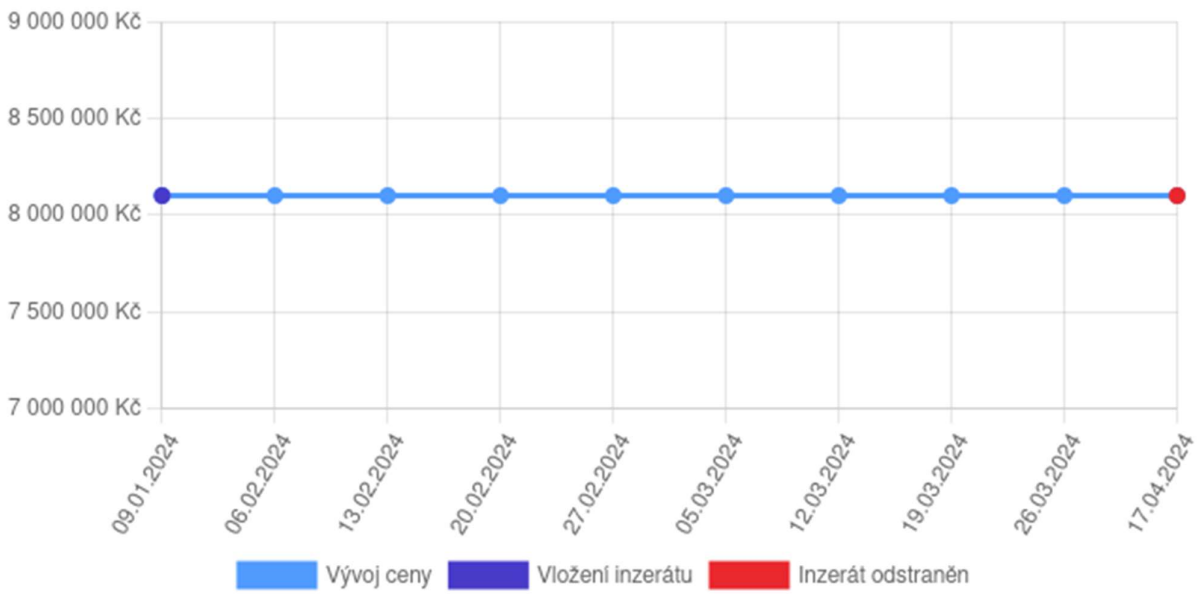
Lokalita	Tyra č.p. 165, Třinec, okres Frýdek-Místek	Cena	8 100 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha podlaží	600 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabízíme k prodeji zavedený penzion, situovaný v krásném prostředí obce Tyra u Třince. Jedná se o zděný, dvoupatrový objekt se stylovou restaurací s barem a kuchyní, skladovými prostory, technickou místností a sociálním zázemím. V druhé přízemní části se nachází sauna s odpočívárnou, malá vinárna s barem a místností pro uzavřenou společnost. V patře se nachází celkem pět pokojů (všechny se sociálním zázemím) pro hosty o celkové kapacitě 20 lůžek, přístupných po venkovním dřevěném schodišti. Ve stejné části patra budovy je situována plně zařízená a vybavená kuchyně pro přípravu teplých jídel s dostatečným zázemím (sklady a technické zázemí), nachází se zde i bytová jednotka 3+kk, přístupná vnitřním schodištěm. K objektu penzionu patří také samostatně stojící stylová dřevostavba s ohništěm a krbem s možností grilování a venkovního posezení. Na pozemcích za budovou je hřiště na plážový volejbal, dětské hřiště, prolézačky, zastřešené pódium umožňující vystupování hudebních skupin a podobně. Budova je volně stojící, postavena na vlastním pozemku s číslem popisným a s velmi dobrou dostupností. V majetku je rovněž pozemek s příjezdovou komunikací a parkovištěm. Rozvody elektrické energie 230 a 380 V, vytápění plynovým kotlem, voda z vlastní studny, odpady svedeny do žumpy. Autobusová zastávka pravidelné autobusové linky vzdálena cca 50 metrů od penzionu. Nádherné místo Moravskoslezských Beskyd v chráněné krajinné oblasti, nabízející bezpočet turistických a cyklistických tras.

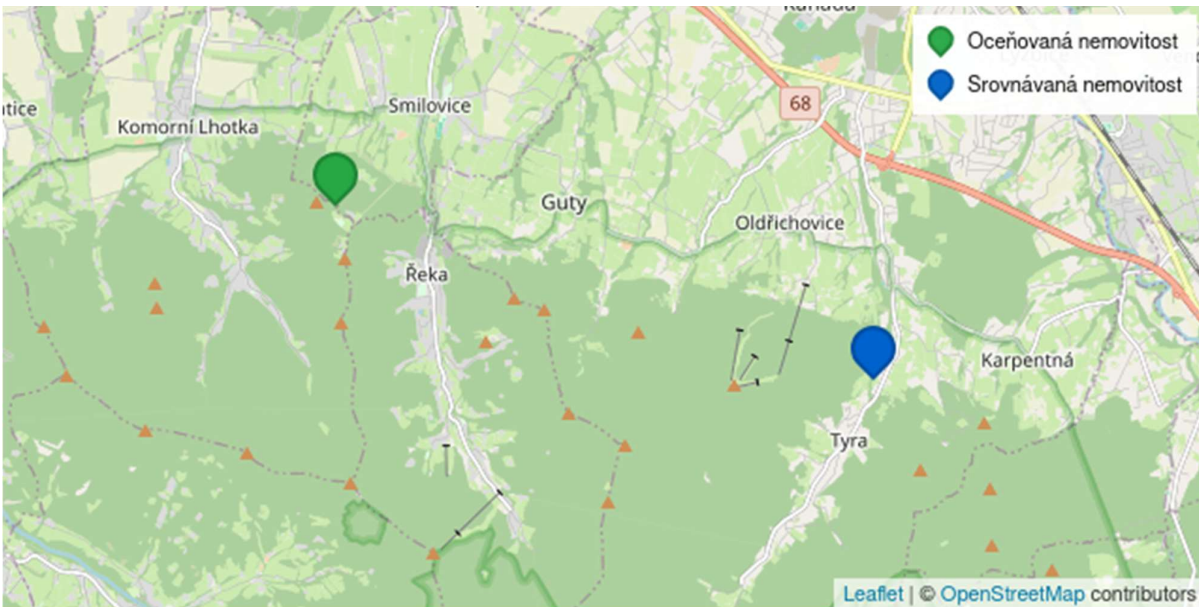
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

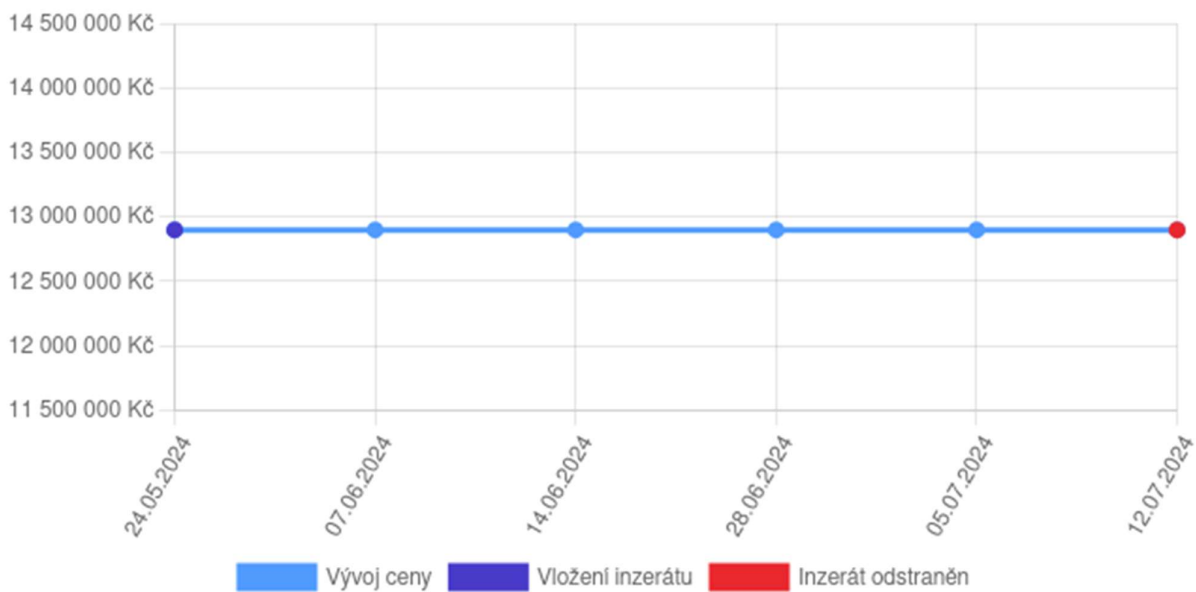
Lokalita	Bílá č.p. 79, okres Frýdek-Místek	Cena	12 900 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	4
Zastavěná plocha podlaží	1316 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Počet nadzemních podlaží domu	4		

Nabízíme k prodeji jedinečný hotel a restauraci jako dvě samostatné budovy v malebném prostředí katastrálního území Bílá. Hotelová budova má 3 nadzemní podlaží s celkovou užitnou plochou cca 900 m² a nabízí 24 pokojů, z toho 4 apartmány. Součástí areálu je unikátní restaurace v duchu tradiční salaše, která byla stvořená pro hosty hledající opravdový gastro zážitek. Nad restaurací je dvoupokojový byt pro zaměstnance. Nemovitost se nachází na pozemku o rozloze 4035 m² s vlastním parkovištěm v polosamotě, což zaručuje soukromí a klid. Aktuální stav nemovitosti vyžaduje rekonstrukci, což novému vlastníkovi poskytuje skvělou příležitost upravit si hotel a restauraci přesně podle svých představ. Smíšená konstrukce stavby zaručuje rozmanitost využití a kombinaci tradičních i moderních prvků. Nenechte si ujít šanci stát se majitelem této výjimečné nemovitosti, která skýtá obrovský potenciál a využijte této jedinečné nabídky pro realizaci vašeho vysněného podnikání.

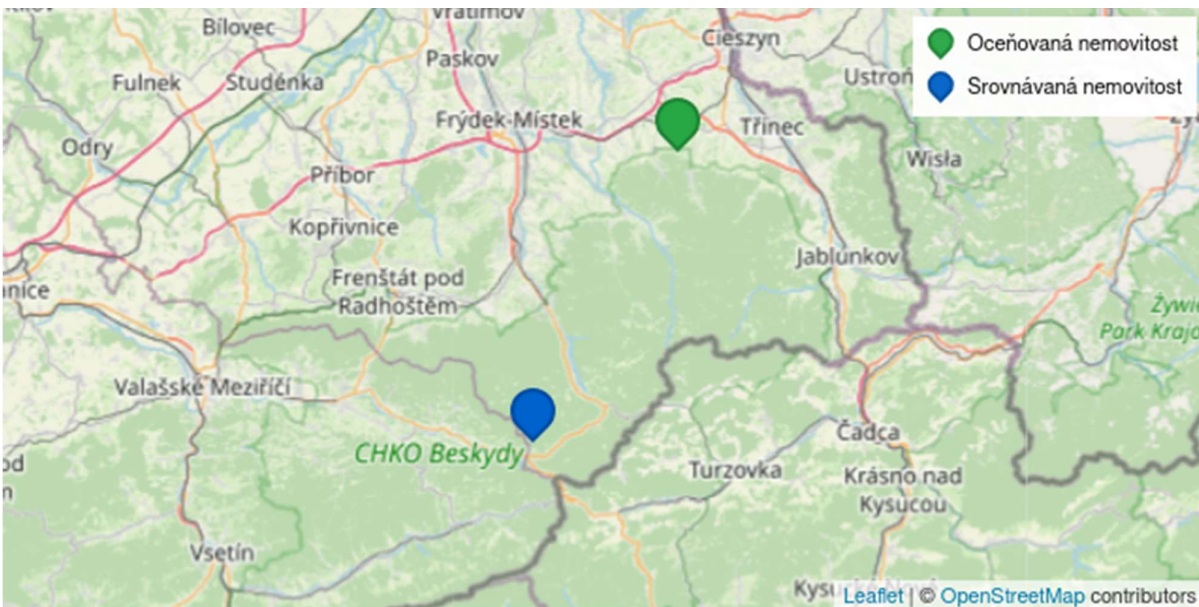
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

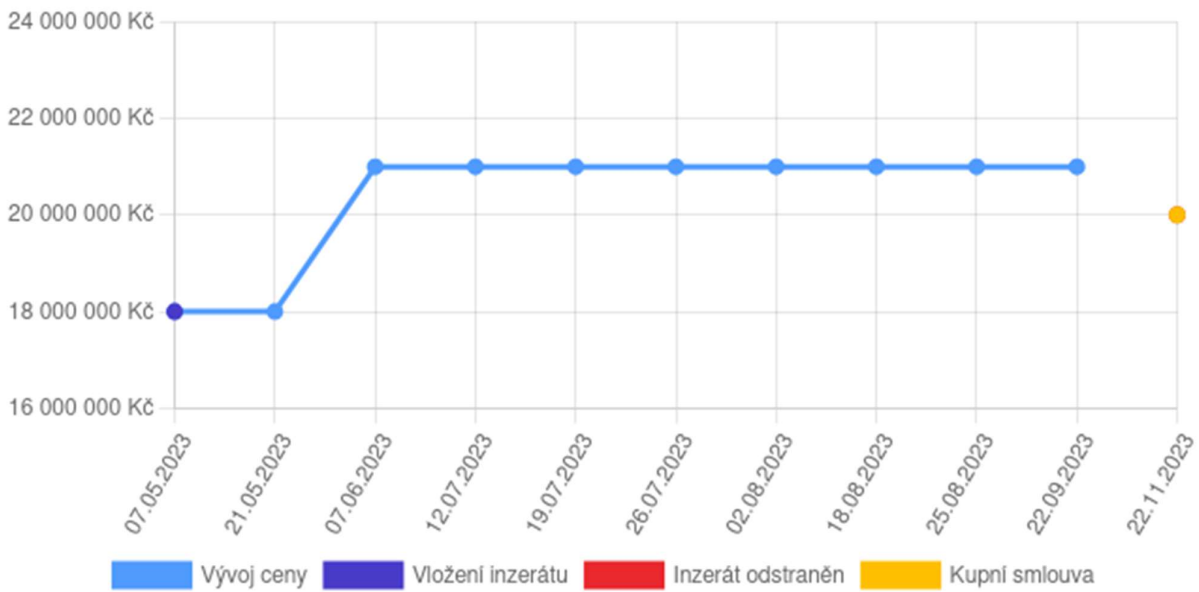
Lokalita	Komorní Lhotka č.p. 391, okres Frýdek-Místek	Cena dle KS	20 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.11.2023	Číslo řízení	V-4053/2023-832
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektrína	230V a 400V	Zastavěná plocha podlaží	1988 m ²

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zavedené rekreační středisko - penzion s ubytovací kapacitou 100 míst (dvoulůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením, televizí a wi-fi a také s možností přistýlek + 1 pokoj pro imobilní), nacházející se v malebné podhorské vesnici Komorní Lhotka. V penzionu je restaurace s kapacitou cca 100 osob + salonek. Penzion má taktéž bezbariérový vstup a je vhodný pro hromadné akce, zejména pro školy v přírodě, školní výlety, turistické akce, sportovní soustředění, organizace, firemní školení, rodinné dovolené a oslavy - svatby, promoce, víkendové pobyty, ubytování pro montážní skupiny, apod. Součástí penzionu je také školící a společenská místnost s bowlingovou dráhou, stolním fotbalem, šipkami, stolním tenisem. Samozřejmostí je vlastní parkoviště v areálu penzionu, vhodné i pro Bus. Dále se v areálu penzionu nachází dětské hřiště s pískovištěm, průlezkami a skluzavkou, trampolína, kladka, Venkovní bazén, solná jeskyně, infra sauna, venkovní pódium s kioskem. Nově je v plánu výstavba sportovní haly, k níž již existuje projektová dokumentace. V obci Komorní Lhotka se dále nabízejí tyto možnosti: horská turistika, cykloturistika, houbaření, využití finské sauny i bylinných lázníček, víceúčelové haly. Ve vedlejší obci Řeka je rovněž Ski areál pro milovníky tohoto zimního sportu.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

