

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3567-163/2017

o ceně a o odhadu ceny obvyklé nemovité věci pozemku p.st.č. 100, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.st.č. 101, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, p.st.č.106, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 48/1, p.č. 49/3, p.č. 409/1 a p.č. 409/2 včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. a obci Nová Pláň, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku: Povodí Odry
Varenská 49
70126 Ostrava

Účel znaleckého posudku: zjištění ceny a odhad ceny obvyklé nemovité věci pro potřeby objednatele

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 10.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava
telefon: 602161605
e-mail: rene.butkov@email.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 34 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 14.3. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit cenu dle cenových předpisů a odhadnout cenu obvyklou nemovité věci včetně součástí a příslušenství pro potřeby objednatele

2. Informace o nemovité věci

Adresa předmětu ocenění: Nová Pláň 8
792 01 Nová Pláň
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Nová Pláň
Katastrální území: Nová Pláň

3. Podklady pro vypracování posudku

Informativní výpisy z katastru nemovitostí
LV č. 64 pro k.ú. Nová Pláň [663298], ke dni 14.3.2017
Kopie katastrální mapy.
Doplňující údaje objednavatele
Místní prohlídka znalcem za účasti správce dne 10.3.2017

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je k datu 14.3.2017 v KN na LV č. 64 zapsán:

Vlastnické právo

Česká republika,

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Odry, státní podnik, Varenská 3101/49, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

5. Celkový popis nemovité věci

POPIS LOKALITY

Nemovitá věc je situována v obci Nová Pláň, v centru obce, v těsném sousedství místního koupaliště a přibližně 300m od vodní nádrže Slezská Harta. Nemovitost se skládá z funkčního celku stavebních parcel a zahrady, na kterém se nachází hlavní budova rekreačního střediska, samostatná garáž a samostatná vedlejší stavba (nářad'ovna). Obec sama je vyhledávanou turistickou lokalitou zejména v letních měsících, z důvodu rekreace a vodních sportů spojovaných se Slezskou Hartou. V obci se nenachází téměř žádná občanská vybavenost, vzhledem k velikosti obce, a tím umocňuje pocit soukromí v jinak velmi turistické lokalitě.

OBECNÝ POPIS

Hlavní nemovitost byla postavena jako rekreační a školící zařízení pro pracovníky Povodí Odry a zkolaudována ke dni 3.1.2002. Celý areál je koncipován v jednom stavebním stylu s velkou upravovanou zahradou, kde se nachází i pergola s venkovním krbem. Nemovitost je jednoduše přístupná z hlavní cesty v obci napojenou z cesty číslo 45213.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dostatečná velikost vlastních pozemků pro parkování, relaxaci a volnočasové aktivity
- velmi dobrý technický stav (na objektu byly průběžně prováděny opravy a rekonstrukce)

Negativa oceňované nemovité věci:

- sezónnost, sezóna je pouze v letním období

6. Obsah posudku

- I) Odhad ceny obvyklé**
- II) Zjištění ceny dle cenových předpisů**

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí

7. definice a použité metody

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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 věci a určí se porovnáním.

Pro odhad obvyklé ceny byla použita metoda srovnávací.

Ocenění administrativní cenou je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

B. Posudek

1. Popis

1.1.

Hlavní budova

Hlavní budova rekreačního střediska je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a využití podkroví pod sedlovou střechou. Základy objektu tvoří železobetonová základová deska. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel Ytong, venkovní fasáda je pobíjená dřevem v kombinaci s vnější vápennou omítkou. Stropní konstrukce je z válcovaných I nosníků. Střecha je sedlová s místy přiznaným dřevěným krovem, krytina z keramických tašek. Vnitřní úpravy jsou tvořeny hladkou vápennou omítkou. Okna jsou dřevěná s izolačními skla, místy atypického tvaru (kulatá, trojúhelníková), dvojskla. Dveře v budově jsou hladké s prosklenou či plnou výplní. Vytápění je ústředním topením pomocí kotle na dřevoplyn v kombinaci s elektrickým napájením. Ohřev TUV je zajištěn pomocí dvou el. boilerů. Elektroinstalace je provedena 220/380V. Budova má vlastní bleskosvod. Odkanalizování objektu je svedeno do veřejné kanalizace a stavba je dále napojena na inženýrské sítě voda, elektřina (kromě plynu). Budova je zabezpečena EZS.

Dispoziční řešení:

Přízemí je přístupné hlavní halou, z které je dále přístupný jak byt nynějšího správce velikosti odpovídající 2+kk (pracovna, koupelna, obývací s kuchyňským koutem, ložnice), tak velká společenská místnost (s krbem) a zasedací místnost. Celé přízemí má dřevem podbité stropy. Podlahy jsou z keramických dlaždic a plovoucí podlahy.

Přístup do podkroví je po betonových schodech s dřevěnou nášlapnou vrstvou. Schodiště má dřevěné zábradlí a je dvouramenné s podestou.

Podkroví skýtá tři samostatné dvouúžlkové pokoje s vlastním hygienickým zařízením, a jeden tříúžlkový apartmán s kuchyňským koutem (vybavení kuchyně není součástí ocenění), a s vybavenou koupelnou (rohová vana, WC, sprcha). Všechny pokoje jsou přístupné z chodby. V apartmánu a hlavní chodbě je přiznaný krov. Ve všech místnostech druhého poschodí je zkosená šikmina (více než nad 1/3 užitné plochy místnosti, s nadezdívkou 1 m) Světla výška místností podkroví je 2,5 m a 3,9 m v apartmánu s přiznaným krovem. Vybavení pokojů nábytkem není součástí tohoto ocenění.

Z podkroví je přístup na průleznou půdu pomocí železného skládacího schodiště.

Garáž, součást pozemku p.č. st. 101

Garáž je situována ve svahu, je to zděná stavba z cihel Ytong, se sedlovou střechou s krytinou z tašek, a je rozdělena na dvě samostatně přístupné části. První část (světla výška po hřeben je 4,60 m, po nosné trámy 3,10 m), kde je možnost parkování jednoho automobilu a druhou částí (světla výška po hřeben je 3,85m, po nosné trámy 2,50 m), která slouží jako sklad pro zahradní nábytek a vybavení. Garáž je stejně jako hlavní budova vybavena dřevěnými okny s dvojsklem a přiznaným krovem. Vnitřní podlahové úpravy jsou z keramických dlaždic. Garáž je vybavena EZS.

Nárad'ovna, součást pozemku p.č. st. 106

Nárad'ovna je další budovou stojící v blízkosti hlavní budovy. Je přízemní, zděné konstrukce se sedlovou střechou, krytinou z tašek.

Nárad'ovna se skládá z jedné samostatné místnosti a prostorem na uložení dřeva, který je volně přístupný ze zahrady. Samostatná místnost slouží opět pro uložení zahradního nábytku a vybavení a je vybavena EZS.

1.2. pozemky

Výčet pozemků:

Parc.č. 409/1	ostatní plocha	o výměře	1114 m ²
Parc.č. 409/2	ostatní plocha	o výměře	4 m ²
Parc.č. 49/3	ostatní plocha	o výměře	310 m ²
Parc.č. 48/1	zahrada	o výměře	64 m ²
Parc.č. st.100	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	311 m ²
Parc.č. st. 101	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	54 m ²
Parc.č. st. 106	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	62 m ²

Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou, součástmi a příslušenstvím.

1.3. součástí a příslušenství

Součástí a příslušenství tvoří venkovní úpravy sestávající z:

opěrné zdi (jedna opěrná zeď se táhne po východní hranici pozemku s říčkou. Je kaskádovitá, tvořena ze ztraceného betonového bednění; druhá opěrná zeď se táhne podél jižní hranice pozemku, tvoří zpevnění svahu a je provedena z lomového kamene), zpevněných ploch (betonová zámková dlažba šedá), přípojek inženýrských sítí (voda, elektřina, kanalizace), pergoly (dřevěná trámová pergola, jejíž součástí je venkovní krb)

I) Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

U nemovitostí uvedeného typu, tj. rekreační zařízení (ubytovací služby), je v dané lokalitě málo nemovitostí ke srovnání. U nemovitostí obdobného typu (tj. hotely, penziony, ubytovny) je v širším okolí (na Bruntálsku, Jesenicku) nabídka v převisu nad poptávkou. V širším okolí nemovité věci se nabízí podobné nemovité věci v různých cenových relacích v závislosti na velikosti (ubytovací kapacitě), technickém stavu, vybavení, příslušenství, umístění v lokalitě, apod. Nutno podotknout, že se jedná o ceny nabídkové, které bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%.

Z vybraných nemovitých věcí (příloha č. 3) byla provedena srovnávací analýza:

nemovitost	lokalita	cena nabídková	výměra užitné plochy v m2	výměra pozemků v m2	Zastavěná plocha v m2	max. lůžek	cena za m2 užitné plochy	K1	K2	K3	K4	K5	výsledná přepočtená cena za m2
č.1	Úvalno	6 600 000,00 Kč	400	2236	221	16	16 500,00 Kč	0,85	1,50	1,30	1,10	1,00	30 083,63 Kč
č.2	Holčovice	4 500 000,00 Kč	509	4521	333	16	8 840,86 Kč	0,85	2,00	1,30	0,80	0,80	12 504,52 Kč
č.3	Albrechtice	3 240 000,00 Kč	290	1200	150	12	11 172,41 Kč	0,85	1,15	1,30	1,00	1,05	14 907,21 Kč
č.4	Malá Morávka	3 690 000,00 Kč	300	1357	420	40+	12 300,00 Kč	0,85	1,50	0,80	1,10	1,05	14 490,63 Kč
č.5	Háj ve Slezsku	6 590 000,00 Kč	500	437	437	31	13 180,00 Kč	0,85	1,00	1,20	1,20	1,30	20 972,02 Kč
č.6	Ostružná	9 499 000,00 Kč	620	1423	443	52	15 320,97 Kč	0,85	1,00	0,80	1,00	1,05	10 939,17 Kč
č.7	Liptaň	4 500 000,00 Kč	350	927	248	8	12 857,14 Kč	0,85	1,30	2,00	1,00	1,10	31 255,71 Kč
č.8	Branná	3 950 000,00 Kč	318	3357	160	24	12 421,38 Kč	0,85	1,30	0,85	1,10	0,85	10 908,44 Kč
č.9	Roudno	4 990 000,00 Kč	200	2014	300	15	24 950,00 Kč	0,85	1,00	1,00	1,10	1,00	23 328,25 Kč
č.10	Nová Pláň	4 950 000,00 Kč	227	1202	160	14	21 806,17 Kč	0,85	1,00	1,00	1,10	1,05	21 408,20 Kč
PRŮMĚRNÁ INDEXOVANÁ HODNOTA													19 079,78 Kč

K1 – koeficient na pramen ceny
K2 – koeficient stavu a vybavení

K3 – koeficient vlivu lokality
K4 – koeficient příslušenství
K5 – koeficient velikosti pozemků

užitná plocha oceňované nemovitosti v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena nemovitosti zjištěná srovnáním
507,77	19 079,78	9 688 139,15 Kč

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):

9 688 139,15 Kč

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na technický stav stavby, vybavení, kapacitu, příslušenství, velikost užitných ploch, možné další využití, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, nabídce a poptávce, odhaduji cenu obvyklou nemovité věci zjištěnou srovnávací metodou ve výši

9 700 000,- Kč

II) Zjištění ceny dle cenových předpisů

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 131,00 \text{ Kč/m}^2$

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 jednotka 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = 0,872$

i = 1

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
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 - Znalec neshledal žádné další vlivy	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,760}$$

1. Hlavní budova na pozemku p.č. st. 100

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	311,00 m ²	3,15 m	979,65
podkroví	311,00 m ²	2,80 m	870,80
Součet	622,00 m²		1 850,45

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 850,45 / 622,00 = 2,98\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $622,00 / 2 = 311,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(311)*(3,15)	=	979,65 m ³
podkroví	(311)*(1,10)	=	342,10 m ³
zastřešení	123*2,8*0,5+212*3,7*0,5+8*5*2,8*0,25	=	592,40 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	979,65 m ³
podkroví	Z	342,10 m ³
zastřešení	Z	592,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 914,15 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	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné Ytong, do 45 cm	P	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	keramické tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	celý okapový systém v mědi	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky, dřevěné obití	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	obklad v kuchyních, koupelnách	S	100
10. Schody	betonové monolitické, stupně z měkkého dřeva	S	100
11. Dveře	hladké, plně i prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, dvojska, místy atyp	N	100
14. Povrchy podlah	plovoucí, keramika	S	100
15. Vytápění	ústřední, kotel na dřevoplyn komb. elektrický	S	100
16. Elektroinstalace	220/380 V	S	100

17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler (2 ks)	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, rohová vana, sprchy, wc	S	100
24. Výtahy	ne	C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

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	P	15,00	100	0,46	6,90
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	N	0,60	100	1,54	0,92
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	N	5,90	100	1,54	9,09
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	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,91
Koeficient vybavení K_4 :					0,9191

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9412
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0047
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9191
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0810

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 681,95
Plná cena: 1 914,15 m ³ * 3 681,95 Kč/m ³	=	7 047 804,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	5 920 155,86 Kč
*	0,760
=	4 499 318,45 Kč

Hlavní budova na pozemku p.č. st. 100 - zjištěná cena = **4 499 318,45 Kč**

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	4,6*6,45	=	29,67
	4,6*5,3	=	24,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	29,67 m ²	4,60 m
	24,38 m ²	3,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	4,6*6,45*3,1+4,6*5,3*2,50	=	152,93 m ³
zastřešení	54*1,5*0,5	=	40,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	152,93 m ³
zastřešení	Z	40,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		193,43 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné Ytong	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	keramické tašky	N	100
6. Klempířské konstrukce	meďěné	N	100
7. Úpravy povrchů	omítky, pobití	S	100
8. Dveře	plné hladké	S	100
9. Okna	dřevěné, dvojsklo	N	100
10. Vrata	sekční, na el. pohon	N	100
11. Podlahy	keramická dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	N	5,70	100	1,54	8,78
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100	1,54	4,47
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					82,88
Koeficient vybavení K_4 :					0,8288

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8288
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 926,38
Plná cena: 193,43 m ³ * 1 926,38 Kč/m ³	=	372 619,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 100 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 16,0 % / 100) * 0,840

Nákladová cena stavby CS_N	=	313 000,53 Kč
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	237 880,40 Kč
Garáž - zjištěná cena	=	237 880,40 Kč

3. Nárad'ovna

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Nárad'ovna	62,00 m ²	3,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Nárad'ovna	288	= 288,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Nárad'ovna	NP	288,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		288,00 m ³

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 pasy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné v kombinaci s oboustranným obíjením	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	keramická taška	N	100
6. Klempířské práce	meď	N	100
7. Úprava povrchů	impregnace, omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plné	S	100
10. Okna	dřevěné, dvojsklo	N	100
11. Podlahy	keramická dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	alarm - EZS	S	100

Výpočet koeficientu K_4

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	N	11,20	100	1,54	17,25
6. Klempířské práce	N	1,60	100	1,54	2,46
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	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					85,81
Koeficient vybavení K_4 :					0,8581

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	S	8,00	100,00	1,00	8,00	9,32	16	190	8,42	0,7847
2. Obvodové stěny	S	31,30	100,00	1,00	31,30	36,48	16	140	11,43	4,1697
5. Krytina	N	11,20	100,00	1,54	17,25	20,10	16	60	26,67	5,3607
6. Klempířské práce	N	1,60	100,00	1,54	2,46	2,87	16	55	29,09	0,8349
7. Úprava povrchů	S	6,30	100,00	1,00	6,30	7,34	16	55	29,09	2,1352
9. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,43	16	65	24,62	1,0907
10. Okna	N	1,30	100,00	1,54	2,00	2,33	16	65	24,62	0,5736
11. Podlahy	S	9,70	100,00	1,00	9,70	11,30	16	47	34,04	3,8465
12. Elektroinstalace	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,83	16	37	43,24	2,5209
Opotřebení:										21,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8581
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1130</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 530,31
Plná cena: 288,00 m ³ * 1 530,31 Kč/m ³	=	440 729,28 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 21,3 % /100)	*	<u>0,787</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	346 853,94 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,760</u>
Cena stavby CS	=	263 608,99 Kč
Nárad'ovna - zjištěná cena	=	<u>263 608,99 Kč</u>

4. Opěrné zdi montované z prefa dílců

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.6. Opěrné zdi montované z prefa dílců
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Výměra: 9,35 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 319,24
Plná cena: 9,35 m ³ * 5 319,24 Kč/m ³	=	49 734,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	34 814,42 Kč
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	26 458,96 Kč
Opěrné zdi montované z prefa dílců - zjištěná cena	=	26 458,96 Kč

5. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Výměra: 20,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 706,28
Plná cena: 20,00 m ² * 2 706,28 Kč/m ²	=	54 125,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 25 = 60,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	21 650,24 Kč
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	16 454,18 Kč

Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen - zjištěná cena = **16 454,18 Kč**

6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 1 147,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	936,06

Plná cena: 1 147,00 m² * 936,06 Kč/m² = **1 073 660,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	=	751 562,57 Kč
---	---	----------------------

Koeficient pp	*	0,760
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	571 187,55 Kč
-----------------------	---	----------------------

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = **571 187,55 Kč**

7. Opěrné zdi z lomového kamene

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:
20*1,40*1*0,5 = 14,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 452,84

Plná cena: 14,00 m³ * 3 452,84 Kč/m³ = **48 339,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)

*	0,900
---	-------

Nákladová cena stavby CS _N	=	43 505,78 Kč
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	33 064,39 Kč

Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena = **33 064,39 Kč**

8. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 13,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	676,51
Plná cena: 13,00 m * 676,51 Kč/m	=	8 794,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 60 = 26,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$

	*	0,733
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 446,46 Kč
Koeficient pp	*	0,760
Cena stavby CS	=	4 899,31 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena = **4 899,31 Kč**

9. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 24,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 318,30
Plná cena: 24,00 m * 2 318,30 Kč/m	=	55 639,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 100 = 16,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,840
=	46 736,93 Kč
*	0,760
=	35 520,07 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= **35 520,07 Kč**

10. Přípojka kanalizace DN 150 mm - dešťová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

21,00 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

* 0,8000

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

* 2,3370

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **2 206,13**

Plná cena: 21,00 m * 2 206,13 Kč/m

= **46 328,73 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 100 = 16,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,0 \% / 100)$

* 0,840

Nákladová cena stavby CS_N

= **38 916,13 Kč**

Koeficient pp

* 0,760

Cena stavby CS

= **29 576,26 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm - dešťová - zjištěná cena

= **29 576,26 Kč**

11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

12,00 m

Ocenění

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

= 195,-

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

* 0,8000

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

* 2,2310

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **348,04**

Plná cena: 12,00 m * 348,04 Kč/m

= **4 176,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,680
=	2 840,01 Kč
*	0,760
=	2 158,41 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel - zjištěná cena

= **2 158,41 Kč**

12. okapový chodník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

10.5. Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Délka:

32,00 m

Ocenění

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

= 120,-

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

* 0,8000

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

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **218,11**

Plná cena: 32,00 m * 218,11 Kč/m

= **6 979,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,680
=	4 746,07 Kč
*	0,760
=	3 607,01 Kč

Okapový chodník - zjištěná cena

= **3 607,01 Kč**

13. Venkovní ohniště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Počet:

1,00 ks

Ocenění

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

= 40 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **40 000,-**

Plná cena: 1,00 ks * 40 000,- Kč/ks

= **40 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 25 = 60,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	16 000,- Kč
*	0,760
=	12 160,- Kč

Venkovní ohniště - zjištěná cena

= **12 160,- Kč**

14. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_p = 0,800$

Výpočet indexu cenového porovnání

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Znalec neshledal žádné další vlivy	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_p = 0,950 * 1,000 * 0,800 = 0,760$$

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					
§ 4 odst. 1	131,-	0,760		99,56	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 100	311,00	99,56	30 963,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	54,00	99,56	5 376,24

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 106	62,00	99,56	6 172,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	48/1	686,00	99,56	68 298,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	49/3	310,00	99,56	30 863,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	409/1	1 114,00	99,56	110 909,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	409/2	4,00	99,56	398,24
Stavební pozemky - celkem			2 541,00		252 981,96

Pozemky - zjištěná cena = 252 981,96 Kč

15. trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
vrba – botanické a okrasné druhy			11 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	2 180,-
smrk sivý			13 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	18 220,-
jalovec chvojka			13 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-		1 090,-	1 090,-
buksus			6 roků	42,00 m
Živé plůtky	1 120,-		1 120,-	47 040,-
buk			13 roků	51,00 m
Živé ploty z list. dřevin stálezelených	4 600,-		4 600,-	234 600,-
Součet:				303 130,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	242 504,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 242 504,- Kč

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Hlavní budova na pozemku p.č. st. 100	4 499 318,50 Kč
2. Garáž	237 880,40 Kč
3. Nářad'ovna	263 609,- Kč
4. Opěrné zdi montované z prefa dílců	26 459,- Kč
5. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	16 454,20 Kč
6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	571 187,60 Kč
7. Opěrné zdi z lomového kamene	33 064,40 Kč
8. Přípojka vody DN 40 mm	4 899,30 Kč
9. Přípojka kanalizace DN 150 mm	35 520,10 Kč
10. Přípojka kanalizace DN 150 mm - dešť'ová	29 576,30 Kč
11. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	2 158,40 Kč
12. okapový chodník	3 607,- Kč
13. Venkovní ohniště	12 160,- Kč
14. Pozemky	252 982,- Kč
15. trvalé porosty	242 504,- Kč

Výsledná cena - celkem:

6 231 380,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 231 380,- Kč

C. Závěr

I) Cena obvyklá

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, zejména na technický stav stavby, příslušenství, velikost užitných ploch, velikost pozemků, možné další využití, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, nabídkce a poptávce, odhaduji **cenu obvyklou** nemovité věci **pozemku p.st.č. 100, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.st.č. 101, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če, p.st.č.106, jehož součástí je stavba bez čp/če , p.č. 48/1, p.č. 49/3, p.č. 409/1 a p.č. 409/2 včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. a obci Nová Pláň, okres Bruntál ve výši**

9 700 000,- Kč

Slovy: devět-milionů-sedm-set-tisíc-korun-českých

II) zjištěná cena dle cenového předpisu

6 231 380,- Kč

slovy: Šest-milionů-dvě-stě-třicet-jedna-tisíc-tři-sta-osmdesát-korun-českých

V Ostravě, 14.3.2017

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3567-163/2017 znaleckého deníku.

E. PŘÍLOHY

1.	Fotodokumentace oceňované nemovité věci	4 A4
2.	Mapa širších souvislostí	1 A4
3.	Srovnané nemovité věci	5 A4
	Celkem příloh	10 A4

PŘÍLOHA č.1 - Fotodokumentace oceňované nemovité věci



Provozní budova



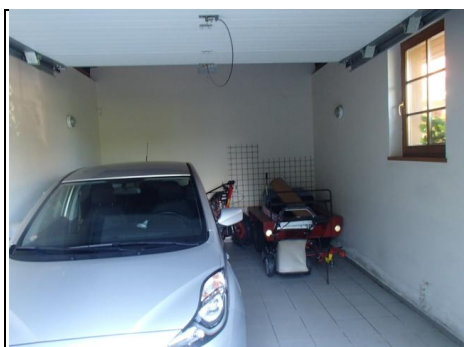
Provozní budova



Provozní budova



Garáž



Garáž – parkovací část



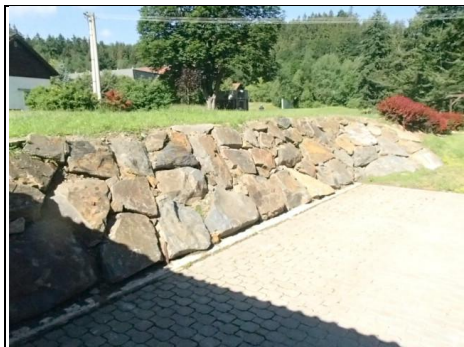
Garáž – úložný prostor



Vedlejší stavba - nářaďovna



Vedlejší stavba - nářaďovna



Opěrná zeď (lomový kámen)



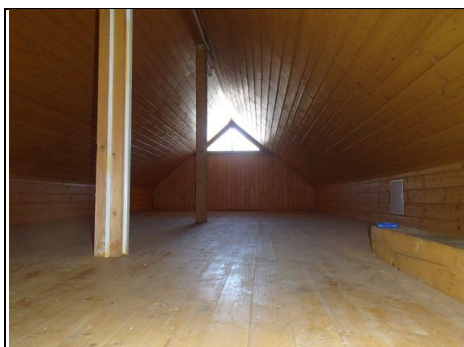
Opěrná zeď (ztracené bednění)



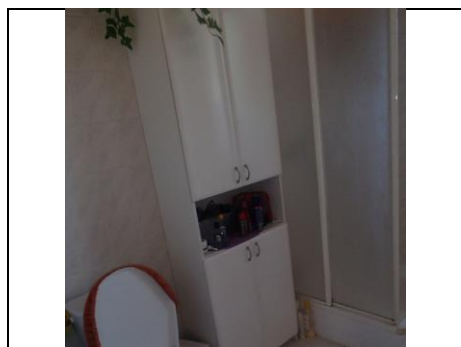
Pergola



Byt provozního – obývací pokoj



Půdní prostory



Byt provozního – koupelna s wc



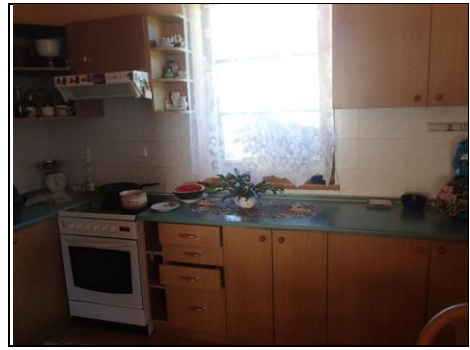
Půdní prostory



Společenský prostor – bar



Pokoj 1



Byt provozního – kuchyň



Pokoj 1



Zasedací místnost



Pokoj 2



Společenský prostor



Technická místnost



Společenský prostor – krb



Apartmán



Pokoj 1 – koupelna s wc



Apartmán

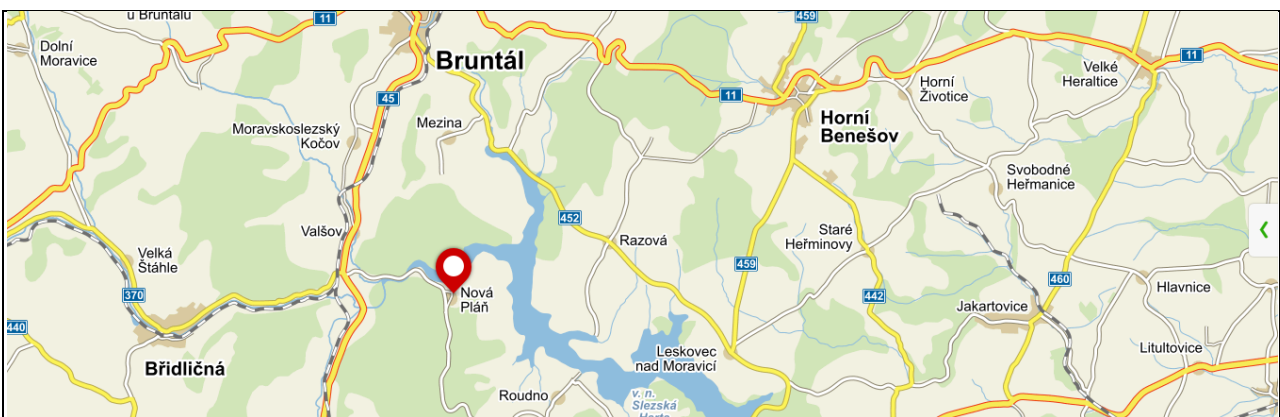
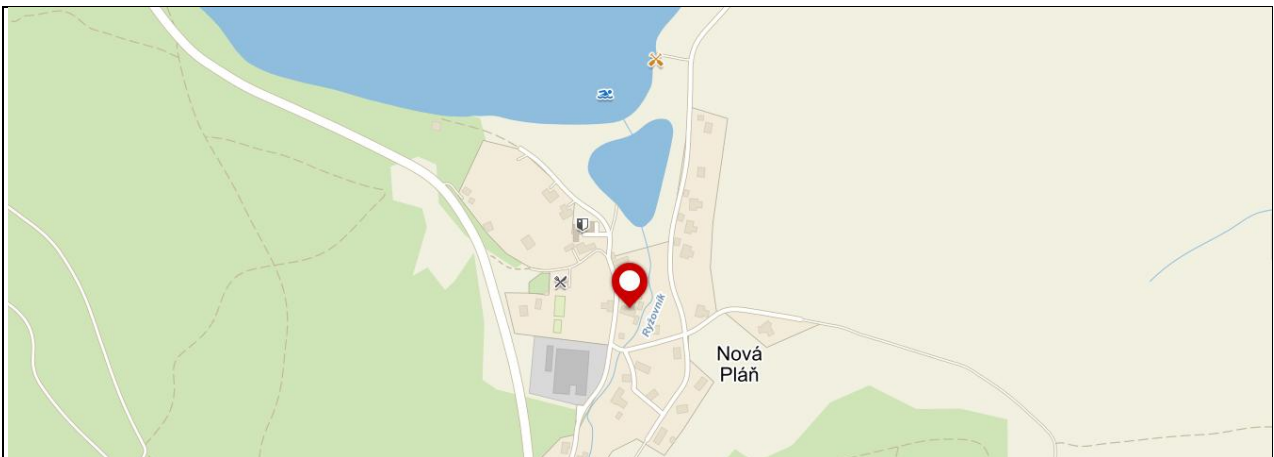


Apartmán – koupelna s wc



Apartmán – koupelna s wc

PŘÍLOHA č.2 – Mapa širších vztahů




PŘÍLOHA č. 3 – Srovnávané nemovité věci


Nemovitost č. 1

ÚVALNO				
			<p>Nabízíme k prodeji Motel Alwin v Úvalně u Krnova. Jedná se o zavedenou restauraci s ubytovacími kapacitami, terasou, parkovištěm, garážemi a zahradou s posezením. Motel se nachází přímo u hlavní silnice Opava – Krnov.</p>	
CENA			6 600 000,00 Kč	
Cena za m² užitné plochy			16 500,00 Kč	
Užitná plocha:	400	m ²	Stav budovy:	průběžně udržovaný
Zastavěná plocha:	221	m ²	Konstrukce:	cihlová
Velkost pozemku:	2236	m ²	Podlaží:	2

Nemovitost č. 2

HOLČOVICE				
			<p>Kapacita restaurace 50 míst, terasa pro 20 lidí, zahrádka pro dalších cca 50 hostů. V restauraci je nový interiér, nový krb s nerez komínem a nová vakuová okna. Kuchyň u restaurace je zkolaudována pro provoz, nově vybavena (cca 3 roky). Dále je zde v přízemí vybavený byt 2+1 pro správce s krbovými kamny, je celkově vybaven, připraven k pronájmu. Zde jsou také houpačky, pískoviště a trampolína pro děti, pozemek ohraničuje říčka Opavice s 2 splávkami přímo na pozemku zahrady s možností koupání. Penzion poskytuje klidné ubytování v patře ve dvou 3-4 lůžkových pokojích s příslušenstvím a dále v apartmánu se 2 samostatnými pokoji s vybaveným kuchyňským koutem, lednicí, koupelnou a WC. Všechny pokoje jsou vybaveny stylovým nábytkem, televizí, lednicí a součástí je vlastní sociální zařízení. K dispozici wifi připojení, vlastní parkoviště. Celá budova penzionu je zděná a byla celkově rekonstruována v r. 1992, nově proběhla rekonstrukce interiéru v r. 2011. Užitná plocha budovy je 509 m² (1. p. p. 61,82 m², 1. n. p. 256,35 m², podkroví 191,50 m²), zastavěná plocha 333 m², celková plocha pozemků 4521 m².</p>	
CENA			2 990 000,00 Kč	
Cena za m² užitné plochy			8 840,86 Kč	
Užitná plocha:	509	m ²	Stav budovy:	dobrý stav
Zastavěná plocha:	333	m ²	Konstrukce:	cihlová
Velkost pozemku:	4521	m ²	Podlaží:	2


Nemovitost č. 3

ALBRECHTICE			
		<p>Prodáme stylový rodinný penzion o velikosti 240 m², který se nachází na turisticky žádaném místě, v podhůří Nízkého Jeseníku. V penzionu jsou čtyři plně vybavené pokoje a jeden dvoupokojový apartmán. Penzion je po celkové rekonstrukci a má centrální plynové vytápění. Na prostorném pozemku je také bazén, terasa, dětské hřiště a garáž s parkovištěm</p>	
CENA		3 240 000,00 Kč	
Cena za m² užitné plochy		11 172,41 Kč	
Užitná plocha:	290	m ²	Stav budovy: dobrý stav
Zastavěná plocha:	150	m ²	Konstrukce: cihlová
Velkost pozemku:	1200	m ²	Podlaží: 2

Nemovitost č. 4

MALÁ MORÁVKA			
		<p>Prodej zavedeného penzionu v centru obce, v krásném prostředí CHKO Jeseníky. Celkem 10 pokojů, možnost ubytování až 40 osob+ přistýlky, zařízená kuchyně. Vlastní hřiště, míčové sporty. Nedaleko sjezdovka se 4 sedadlovou lanovkou. Poblíž vyhlášené lázně Karlova Studánka. V nájmu plynová nádrž Flaga, potřeby kuchyně.</p>	
CENA		3 690 000,00 Kč	
Cena za m² užitné plochy		12 300,00 Kč	
Užitná plocha:	300	m ²	Stav budovy: dobrý stav
Zastavěná plocha:	420	m ²	Konstrukce: cihlová
Velkost pozemku:	1357	m ²	Podlaží: 2

Nemovitost č. 5

HÁJ VE SLEZSKU			
		<p>Celoročně využívaný hotel má 12 kompletně vybavených pokojů, s vlastním sociálním zázemím, s celkovou kapacitou 31 lůžek. Vzhledem ke své výhodné pozici, v blízkosti Ostravy a Opavy, je hotel hojně navštěvován. Díky nově vybudované silnici I/11, tzv. "Prodloužená Rudná", se zde dostanete ještě lépe a rychleji, do Ostravy či Opavy dojedete autem za cca 10 minut. Hotel je plně vybaven, skrývá v sobě spoustu dalších možností rozšíření komfortu pro hosty, zázemí a služeb. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizaci a plynovod. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.</p>	
CENA		6 590 000,00 Kč	
Cena za m² užité plochy		13 180,00 Kč	
Užitná plocha:	500	m ²	Stav budovy: dobrý stav
Zastavěná plocha:	437	m ²	Konstrukce: cihlová
Velkost pozemku:	437	m ²	Podlaží: 2

Nemovitost č. 6

OSTRUŽNÁ			
		<p>V 1.Np je stylově zařízená restaurace s kapacitou 40-ti míst, kuchyň a jídelna s kapacitou 50-ti míst. Jídelnu je možno efektivně využít pro účely typu přednášek, školení, kurzů atd. Před penzionem je také terasa s kapacitou 40-ti míst. V 2.Np se nachází ubytovací část, která má kapacitu 52 míst. Celkový interiér je plně vybaven včetně know-how pro zvýšení konkurenceschopnosti a zisku. Prívod vody do ubytovací části je řešen obecní přípojkou a do části restaurační je z vlastního zdroje - studny. U objektu je hloubková kanalizace, elektrické rozvody 230, 380 a topení je na lehké topné oleje. V zimním období je penzion rájem lyžařů všech kategorií</p>	
CENA		9 499 000,00 Kč	
Cena za m² užité plochy		15 320,97 Kč	
Užitná plocha:	620	m ²	Stav budovy: dobrý stav
Zastavěná plocha:	443	m ²	Konstrukce: cihlová
Velkost pozemku:	1423	m ²	Podlaží: 2

Nemovitost č. 7

LIPTAŇ			
		<p>Nabízíme exkluzivně k prodeji restauraci s penzionem a luxusním bytem v Liptáni. Restaurace o kapacitě 50 míst v budově a 25 míst na předzahrádce, penzionem o kapacitě 6 lůžek a bytem se nachází v centru obce. Jedná se o patrovou cihlovou budovu se sedlovou střechou. V přízemí se nachází restaurace s výčepem, kuchyní, sociálním zařízením, 3 sklady, kanceláři, místností pro uklízečky, šatnou se sprchou pro personál nákladovou rampou a kotelnou. V prvním poschodí je penzion se 2 pokoji, koupelnou a balkonem. Za penzionem je vchod do soukromého bytu 4+kk s koupelnou a šatnou. V areálu se nachází dvojgaráž s dílnou a parkovacími místy pro 6 automobilů. Restaurace je napojena na dálkový vodovod, odpady svedeny do žumpy, elektřina 230/380 V. Topení ústřední na tuhá paliva.</p>	
CENA		4 500 000,00 Kč	
Cena za m² užité plochy		12 857,14 Kč	
Užitná plocha:	350	m ²	Stav budovy: dobrý stav
Zastavěná plocha:	248	m ²	Konstrukce: Cihlová
Velkost pozemku:	927	m ²	Podlaží: 2

Nemovitost č. 8

BRANNÁ			
		<p>Nabízíme exkluzivní prodej chalupy se čtyřmi apartmány v obci Branná. Chalupa je provozována jako penzion, je ovšem vhodná i jako rekreační objekt pro rodinu. Objekt nabízí čtyři apartmány s celkovou kapacitou 24 lůžek. Všechny apartmány jsou vybaveny vlastními koupelnami a kuchyňskými linkami vč. spotřebičů. V přízemí objektu se dále nachází společenská místnost s krbem, barem a sociálním zařízením. V navazující vedlejší stavbě je zařízeno posezení s krbem a udírnou. V současnosti slouží jako samoobslužný "Konibar". Součástí areálu jsou také hospodářské budovy využívané jako sklad materiálu, úschovna kol a zimního vybavení pro obyvatele chalupy. Na pozemku před domem je zařízeno dětské hřiště a altánek s posezením. Parkoviště s dostatečným počtem parkovacích míst je situováno přímo u objektu. Klidné prostředí obklopené lesy, v blízkosti říčky Branná, je ideální prostředí pro rodiny s dětmi, firemní akce apod</p>	
CENA		4 950 000,00 Kč	
Cena za m² užité plochy		21 806,17 Kč	
Užitná plocha:	227	m ²	Stav budovy: dobrý stav
Zastavěná plocha:	160	m ²	Konstrukce: Cihlová
Velkost pozemku:	3357	m ²	Podlaží: 2

Nemovitost č. 9

ROUDNO				
		<p>Chalupa prošla celkovou rekonstrukcí a renovací. Nemovitost se skládá ze dvou samostatných apartmánů. V přízemí se nachází apartmán o velikosti 3+kk + koupelna s WC v 1. patře se nachází apartmán o velikosti 3 + podkrovní koupelna s WC. Každý apartmán má možnost, v případě potřeby, využít vlastní samostatný vstup. Chalupa je velmi vkusně zařízená, prodej, včetně kompletního vybavení. K nemovitosti patří rovinný pozemek o výměře cca 2.000 m². Krásné klidné místo jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení</p>		
CENA		4 990 000,00 Kč		
Cena za m² užité plochy		24 950,00 Kč		
Užitná plocha:	200	m ²	Stav budovy:	dobrý stav
Zastavěná plocha:	300	m ²	Konstrukce:	cihlová
Velkost pozemku:	2014	m ²	Podlaží:	2

Nemovitost č. 10

NOVÁ PLÁŇ				
		<p>V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu byt 2+kk v samostatně stojícím domě po kompletní rekonstrukci se dvěma bytovými jednotkami a s možností užívání prostorné zahrady. Byt 2+kk s užitnou plochou 57 m²: 2x předsíň, koupelna s umývadlem, sprchovým koutem a WC, komora, vstup do sklepa se studní, obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem včetně vestavěných spotřebičů Whirlpool (myčka, lednice, trouba, varná deska, digestoř), kuchyňský stůl se 4 židlemi, police, postel. Samostatná ložnice s vchodem na zahradu, policí a manželkou postelí. Ohřev vody zajišťuje elektrický zásobník teplé vody, vytápění krbem nebo elektrické topení</p>		
CENA		4 950 000,00 Kč		
Cena za m² užité plochy		21 806,17 Kč		
Užitná plocha:	227	m ²	Stav budovy:	dobrý stav
Zastavěná plocha:	160	m ²	Konstrukce:	cihlová
Velkost pozemku:	1202	m ²	Podlaží:	2