

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3574-170/2017

o ceně a o odhadu ceny obvyklé nemovité věci - pozemku parc.č. st. 174 jehož součástí je stavba ev.č. 13, stavba pro rodinnou rekreaci, pozemku parc.č. 3032/2, p.č. 3111/1, p.č. 3111/2, p.č. 3111/3, p.č. 3037/3, p.č. 7021/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Domašov u Jeseníka, obec Bělá pod Pradědem, okres Jeseník (LV č. 59)



Objednatel posudku:

Povodí Odry, státní podnik
Varenská 49
702 00 Ostrava

Účel posudku:

Zjištění ceny dle cenových předpisů a odhad ceny obvyklé nemovité věci pro potřeby objednatele

Podle stavu ke dni 15. 3. 2017 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 35 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 15. 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

Název nemovité věci: penzion Povodí
Adresa nemovité věci: Domašov 289, 790 85 Bělá pod Pradědem
Okres: Jeseník
Obec: Bělá pod Pradědem
Katastrální území: Domašov u Jeseníka

3. Podklady pro vypracování posudku

Informativní výpisy z katastru nemovitostí LV č. 59 pro k.ú. Domašov u Jeseníka ze dne 15. 3. 2017
Kopie katastrální mapy.
Doplňující údaje objednavatele (ing. Kubicy)
Místní prohlídka znalcem dne 15.3. 2017

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je k dnešnímu dni v KN na LV č. 59 zapsán:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Odry, státní podnik

Omezení vlastnických práv na LV 1300

Rozsáhlé chráněné území

5. Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc je situovaná v obci Bělá pod Pradědem, místní části Domašov, na okraji zastavěného území, přímo u státní silnice č. 44 vedoucí z Jeseníka do Šumperku.

Obec Bělá pod Pradědem je vyhledávanou turistickou obcí, situovanou v údolí říčky Bělá, ležící na křižovatce hlavních tras z Jeseníku do Šumperku a do Bruntálu. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je pak k dispozici v okresním městě Jeseník, vzdáleném cca 7 km severně od obce. Obec je vyhledávaná turisty jak v zimě pro blízkost lyžařských areálů (Filipovice, Červenohorské sedlo), tak i v létě (tůry do okolních hor, Praděd, lázně Jeseník). V blízkosti rekreačního střediska je řada turistických tras a také dobrá dostupnost lyžařských center Filipovice 2,4 km, Červenohorské sedlo 9 Km, Kouty nad Desnou 18 km.

Nemovitá věc byla původně postavena jako škola. Poté sloužila jako rekreační středisko včetně stravování a restaurační činnosti. V poslední době je objekt pronajat a slouží jako penzion, provozuje restaurační a bytovací činnost. Areál je oplocen a jeho součástí je parkoviště pro cca 7 vozidel a rozlehlá zahrada. Na

zahradě je umístěno venkovní posezení, altánek pro grilování, dětské dřevěné prolézačky, houpačky a antukové hřiště. Přes zahradu protéká potůček.

Nemovitá věc je dobře dopravně dostupná po silnici č. 44.

Pozemky jsou spolu se stavbami, součástmi a příslušenstvím ve funkčním celku.

Areál je k datu ocenění pronajat. Smlouva je na dobu určitou do 30.9.2019. Výpovědní lhůta je možná, je tříměsíční. Tato smlouva nemá dle názoru znalce negativní dopad do ceny obvyklé.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- poloha nemovité věci ve vyhledávané turistické lokalitě a to jak v zimě tak i v létě
- dostatečná velikost vlastních pozemků pro parkování, relaxaci a volnočasové aktivity
- dobrý technický stav (na objektu byly průběžně prováděny opravy a rekonstrukce)

Negativa oceňované nemovité věci:

- převis nabídky nad poptávkou
- letní uzavírky silnice č. 44 na Červenohorském sedle a s tím související objízdné trasy = odliv zákazníků v letním období

6. Obsah posudku

- I) **Odhad ceny obvyklé**
- II) **Zjištění administrativní ceny**

Přílohy

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, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro odhad obvyklé ceny byly použity metoda výnosové hodnoty a metoda srovnávací.

B. Posudek

1. Popis

1.1. Stavba č.e. 13, součást pozemku p.č. st. 174

Objekt má jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a využitě podkroví pod sedlovou střechou. Základy objektu smíšené betonové a kamenné zdivo. Svislé konstrukce zděné. Krov střechy sedlový s krytinou střechy plechovou. Vnitřní omítky vápenné, vnější rovněž vápenné. V úrovni druhého NP a podkroví proveden dřevěný obklad. Vnitřní keramické obklady provedeny v kuchyni a v sociálních zařízeních. Schody do suterénu betonové, do pater dřevěné. Dveře hladké plné. Okna plastová a střešní Velux v podkroví. Podlahy převážně keramické dlažby v 1. NP a v sociálních prostorech, v pokojích textilní krytiny. Vytápění ústřední prostřednictvím kotle na zemní plyn Dakon 49kW. Elektroinstalace světelná i motorová. Rozvody vody provedeny studené i teplé, zdrojem TUV je plynový kotel v kombinaci se zásobníky. Odkanalizování je svedeno přes Lapol do veřejné kanalizace. Sociální vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC. Vybavení kuchyně není předmětem tohoto ocenění (dle sdělení zástupce objednavatele bude předmětem samostatného ocenění věcí movitých). V objektu jsou dále provedeny rozvody vzduchotechniky pro sociální zázemí, rozvod kabelové televize, telefonní přípojka a elektronický zabezpečovací systém.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: vodovod, elektřinu, plyn, kanalizaci, telefon.

Technický stav objektu je průměrný, na objektu je prováděna pravidelná údržba a opravy.

Od roku 1973, kdy je objekt využíván k rekreaci, proběhlo několik rekonstrukcí a oprav:

2003 – rekonstrukce 2. NP a podkroví včetně nových rozvodů v celém objektu

2005 – nová kuchyně a výdej jídla

2012 – výměna oken za plastová

2015 – výměna části střešních oken

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, technické zázemí

1. NP - restaurace (50 míst), výčep, salónek (35 míst), který slouží ke stravování pro ubytované hosty, tak i pro veřejnost. Kuchyně je v souladu s hygienickými normami. Součástí kuchyně je sklad potravin. Dále se v 1. NP nachází sociální zařízení pro hosty restaurace a prostory pro personál s vlastním sociálním zařízením, sklady a lyžárna.

2. NP - ubytovací část: apartmán (o složení dva pokoje, soc. zařízení, celkem 6 lůžek), apartmán (o složení dva pokoje, soc. zařízení, celkem 6 lůžek), 2xdvoulůžkový pokoj se soc.zař., 1x třílůžkový pokoj se soc.zař., úklidová místnost, chodba

Podkroví: - ubytovací část: apartmán (o složení dva pokoje, soc. zařízení, celkem 7 lůžek), apartmán (o složení dva pokoje, soc. zařízení, celkem 6 lůžek), apartmán (o složení dva pokoje, soc. zařízení, celkem 6 lůžek), 1x pětílůžkový pokoj se sociálním zařízením, chodba, úklidová místnost.

Celkem je v penzionu k dispozici 37 lůžek a 6 přistýlek. Na každém pokoji je TV s kabelovým příjmem.

Užitná plocha činí celkem 635 m² (257 m² v 1. NP, 185 m² v 2. NP a 193 m² v podkroví)

1.2. pozemky

Výčet pozemků:

Parc.č. st. 174	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	292 m ² (součástí je stavba č.ev.13)
Parc.č. 3032/2	ostatní plocha	o výměře	91 m ²
Parc.č. 3111/1	ostatní plocha	o výměře	2250 m ²
Parc.č. 3111/2	ostatní plocha	o výměře	730 m ²
Parc.č. 3111/3	ostatní plocha	o výměře	173 m ²
Parc.č. 3037/3	zahrada	o výměře	13 m ²
Parc.č. 7021/2	vodní plocha	o výměře	59 m ²

Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou, součástmi a příslušenstvím, pod společným oplocením. Celková výměra funkčního celku činí 3 608 m².

1.3. součástí a příslušenství

Součástí a příslušenství pozemků tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy, studny a trvalé porosty.

Vedlejší stavby tvoří pergola, dřevěný altánek na grilování s grilem, dřevěný domek.

Venkovní úpravy sestávají ze zpevněných ploch a terénních úprav, přípojek inženýrských sítí, jímky odlučování tuků, oplocení, dětských prolézaček, houpaček a pískoviště, antukového hřiště, dřevěného lanového mostku, dřevěných laviček.

Trvalé porosty sestávají především z okrasných stromů a keřů různého typu a stáří.

Na pozemcích se dále nachází 2 studny (z roku 1982 a 1998).

I) Odhad ceny obvyklé

METODY OCENĚNÍ

Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí 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 nemovitostí.

I.1) Stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Požadovaná výnosnost byla znalcem určena na základě posouzení základních podnikatelských stránek provozování nemovitosti, expertního odhadu jejího vývoje v budoucnosti a očekávaného vývoje vnějších ekonomických faktorů. Znalec stanovil míru kapitalizace na 8,00 %.

Nemovitost je k datu ocenění celá pronajata (funkční celek). Roční nájemné činí cca 250 tis. Kč. Znalec považuje toto nájemné za nájemné obvyklé v místě a čase.

Náklady na provoz, údržbu, pojištění a správu znalec převzal z podkladů vlastníka, některé položky upravil dle odborného odhadu. Znalec v tomto modelu neuvažuje s amortizací, protože při dané výši nájemného by se roční výnos blížil nule.

Výpočet výnosové hodnoty:

Výpočet tržeb z nájemného (celkem):			
druh plochy	výměra	nájem	roční výnos
pronajímatelné prostory	(m ²)	Kč/m ² /rok	(Kč/rok)
<i>nemovitost jako celek</i>		20 833	250 000
příjmy			250 000
Obsazenost (%):	0%	ztráta z nájmu	0 Kč
	100%	odhadovaný nájem	250 000 Kč
Náklady spojené s nemovitostí:			
pojistné		propočet	7 000
daň z nem.		propočet	5 000
náklady na správu, údržbu a provoz		propočet	80 000 Kč
celkem			92 000 Kč
Čistý výnos nemovitosti (Vo) před zdaněním:			158 000 Kč
Roční kapitalizační faktor (R):			0,08
Výnosová hodnota (Hv):			1 975 000,00 Kč

Výnosová hodnota nemovitosti činí 1 975 000,- Kč.

I.2) 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 kanceláři. 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. penzion (hostinská činnost a ubytovací služby), je v dané lokalitě (v této části Jeseníků) nabídka v převahu nad poptávkou. V širším okolí nemovité věci se nabízí obdobné nemovité věci v různých cenových relacích v závislosti na velikosti (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%.

Pro srovnání byly vybrány tyto nemovitosti:

Nemovitost č. 1

Prodej hotelu 1 240 m² Bělá pod Pradědem - Domašov, okres Jeseník

Cena: 11 500 000 Kč (9 274 Kč za m²)

Zavedený hotel v provozu se stálou klientelou (60%), jehož součástí je rozlehlý park. 15 pokojů s vlastním soc. zařízením, dále 3 pokoje společné soc. zařízení + apartmán pro 5 osob a dále privatní byt 2+1. Restaurace a vinárna nabízí po 50 místech a letní terasa 30 míst. Sauna s bazénem, ten.kurt, fitness centrum, lyžárna, gril a další služby.

Celková cena: 11 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 9 274 Kč

Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Podlaží: **2. podlaží z celkem 3**

Počet bytů: **1 volný z 1**

Plocha zastavěná: **2824 m²** Užitná plocha: **1240 m²** Plocha zahrady: **10134 m²**

Rok rekonstrukce: **2001**

Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod** Topení: **Lokální plynové** Odpad: **ČOV pro celý objekt**



Nemovitost č. 2

Prodej ubytovacího zařízení 1 500 m²Loučná nad Desnou - Rejhotice, okres Šumperk

Cena: 12 900 000 Kč (8 600 Kč za m²)

prodeji penzion v obci Loučná nad Desnou, část obce Kouty nad Desnou. Kapacita penzionu je 63 lůžek. Ubytování ve 2,3,4,5,6 lůžkových pokojích a 2 apartmánech. Součástí penzionu je restaurace s kapacitou 75 míst. V letních měsících je k dispozici prostorná terasa, která nabízí příjemné posezení. K dispozici jsou 2 klubovny, které jsou vybaveny TV.

Sociální zařízení jsou na patře společná. Apartmány mají vlastní sociální zázemí. Umožněno velmi dobré parkování s dostatečnou kapacitou. K nemovitosti patří přilehlé pozemky, které nabízejí širokou škálu využití. Celková výměra pozemků činí 8.617 m². Penzion je umístěn na hlavním silničním tahu mezi Šumperkem a Jeseníkem. Penzion se nachází na velmi strategickém místě v těsné blízkosti je umístěn lyžařský vlek dále pak možnost lyžování na dalších třech vlecích ve vzdálenosti jednoho kilometru, včetně nově vybudovaného moderního areálu Přemyslov a největšího lyžařského areálu K2. Obec Loučná nad Desnou nabízí širokou škálu sportovního vyžití jak v letních, tak i zimních měsících. Prodej nemovitosti a pozemků bude uskutečněn jako prodej spol, s.r.o

Celková cena: **12 900 000 Kč za nemovitost** Cena za m²: **8 600 Kč**

Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Umístění objektu: **Centrum obce**

Typ domu: **Patrový** Podlaží: **2**

Plocha zastavěná: **1261 m²** Užitná plocha: **1500 m²**



Nemovitost č. 3

Prodej ubytovacího zařízení 620 m²Ostružná - Petříkov, okres Jeseník

Cena: 10 900 000 Kč (17 581 Kč za m²)

ke koupi penzion, jenž se nachází v jednom z nejlukrativnějších a nejvyhledávanějších turistických oblastí Jeseníků obci Ostružná, části obce Petříkov. 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. Přívod 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. Sjezdovky se nacházejí přímo u objektu, nejbližší je vzdálena pouhých 20 metrů přes cestu.

Celková cena: **10 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize** Cena za m²: **17 581 Kč**

Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Umístění objektu: **Rušná část obce**

Typ domu: **Patrový** Podlaží: **2**

Plocha zastavěná: **443 m²** Užitná plocha: **620 m²**



Nemovitost č. 4

Prodej ubytovacího zařízení 800 m² Malá Morávka, okres Bruntál

Cena: 4 450 000 Kč (5 563 Kč za m²)

Nabízím Vám ke koupi penzion s restaurací v rekreační oblasti Jeseníků - Malá Morávka. Dům pochází z roku 1755. V roce 1993-1994 byl rozsáhle rekonstruován. Proběhly zde generální opravy, včetně provedení novostavby přístavby k objektu. V roce 2004 byla zmodernizována a zvětšena stávající restaurace, tak aby vyhovovala normám EU. Restaurace je nyní cca. pro 65 hostů. Dále je zde venkovní zahrádka s krbem a udírnou. Ve 2. a 3. nadzemní podlaží je 10 pokojů cca. 37 lůžek, sociální zařízení a kuchyně pro ubytované. Je zde také byt správce 1+1. V přístavbě je dvojgaráž s dílnou, černá kuchyně. Půda přístavby slouží jako skladiště. U objektu jsou tři samostatné oddělené zahrady, první je pro veřejnost vč. atrakcí pro děti, druhá a třetí pro majitele. Objekt je z 1/3 podsklepen. Sklep je využíván jako zázemí restaurace. U objektu je samostatné dostavující parkoviště. Dopravní obslužnost objektu je velmi dobrá. IS: el. 220/380V, vlastní studna, k dispozici další dvě studny vč. samospádu při výpadku el. energie, topení - tři samostatné elektrokotle s termostaty, možnost vytápění každého patra zvlášť, vlastní biologická čistírna odpadních vod s přepadem, rozvod PB do kuchyně restaurace. Nemovitost je u hlavní silnice směr Karlova Studánka, Hvězda – jediné výjezdové místo pro dopravní obslužnost centra Jeseníků – Pradědu a jeho nejbližšího okolí. V okolí je cca. 16 lyžařských vleků, lázně Karlova Studánka

Celková cena: **4 450 000 Kč za nemovitost** Cena za m²: **5 563 Kč**

Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **3**

Plocha zastavěná: **439 m²** Užitná plocha: **800 m²**

Voda: **Místní zdroj** Topení: **Ústřední elektrické**



Nemovitost č. 5

Prodej ubytovacího zařízení 1 000 m² Staré Město, okres Bruntál

Cena: 9 990 000 Kč (9 990 Kč za m²)

Exkluzivní prodej rekreačního objektu ve Starém Městě u Bruntálu pro zimní i letní rekreační využití, s kapacitou ubytování cca 50 lůžek, restaurací pro 100 lidí, bar, sauna, venkovní terasou, zahradou a parkovištěm.

Celková cena: **9 990 000 Kč za nemovitost** Cena za m²: **9 990 Kč**

Stavba: **Smišená** Stav objektu: **Velmi dobrý** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **2 včetně 2 podzemních**

Plocha zastavěná: **489 m²** Užitná plocha: **1000 m²** Plocha podlahová: **2780 m²** Plocha zahrady: **817 m²**

Rok rekonstrukce: **2007**

Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Lokální plynové, Lokální tuhá paliva** Odpad: **Veřejná kanalizace**



Z výše uvedených nemovitostí byla provedena srovnávací analýza:

srovnávané nemovitosti	lokality	cena nabídková	výměra užitné plochy v m2	výměr a pozemků	kapacita lůžek	cena za m2 užitné plochy	K1	K2	K3	K4	K5	výsledek přepočtená cena za m2
nemovitost č.1	Bělá pod Pradědem	11 500 000	1240	12958	53	9 274	0,85	0,8	1	0,8	0,70	3 532
nemovitost č.2	Loučná nad Desnou	12 900 000	1500	8617	63	8 600	0,85	0,8	0,95	1	0,80	4 444
nemovitost č.3	Ostružná - Petříkov	10 900 000	620	1423	52	17 581	0,85	0,8	0,9	1	1,20	12 911
nemovitost č.4	Malá Morávka	4 450 000	800	2304	37	5 563	0,85	1,2	1	1,2	1,10	7 489
nemovitost č.5	Staré Město	9 900 000	780	2780	50	12 692	0,85	1,1	1	1,2	1,05	14 953
							průměrná indexovaná hodnota					8 666

- 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
635	8 666	5 502 844

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 5 502 844,- 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

5 500 000,- Kč

I.3) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) - rekapitulace

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto zjištěné hodnoty:

Výnosová hodnota: 1 975 000,- Kč

Srovnávací hodnota: 5 500 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odráží zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup).

V případě oceňované nemovitosti bylo při stanovení ceny obvyklé významně přihlédnuto k hodnotě zjištěné **srovnávací metodou** a to z toho důvodu, že tato metoda v daném případě nejlépe vyjadřuje hodnotu nemovitosti pro případného zájemce, který by chtěl v nemovitosti provozovat ubytovací a restaurační činnost.

Výsledná hodnota = cena obvyklá 5 500 000,- Kč

II) Zjištění administrativní ceny

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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **792,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 514,00 \text{ Kč/m}^2$

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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,865}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,865}$$

1. Budova č. ev. 13 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Nemovitost (včetně příslušenství) je k datu ocenění pronajata za měsíční nájemné 20660,- Kč.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č. ev. 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	17,55*13,40	=	235,17
1.NP	17,55*13,40+4,35*13	=	291,72
2.NP	17,55*13,40	=	235,17
podkroví	17,55*13,40	=	235,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	235,17 m ²	2,20 m	517,37
1.NP	291,72 m ²	3,20 m	933,50
2.NP	235,17 m ²	3,20 m	752,54
podkroví	235,17 m ²	2,90 m	681,99
Součet	997,23 m²		2 885,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,885,40 / 997,23 = 2,89$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $997,23 / 4 = 249,31$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	$(17,55 * 13,40) * (2,20)$	=	517,37 m ³
vrchní stavba	$(17,55 * 13,40 + 4,35 * 13) * (3,20) + (17,55 * 13,40) * (3,20 + 0,90)$	=	1 897,70 m ³
zastřešení	$(17,55 * 13,40) * (5,10 * 0,5) + 4,35 * 13 * 0,40 * 0,5$	=	610,99 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	517,37 m ³
vrchní stavba	NP	1 897,70 m ³
zastřešení	Z	610,99 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 026,06 m³

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

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	6,38	100	175	57,14	3,6455
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,60	44	117	37,61	2,8584
2. Svislé konstrukce	S	15,00	50,00	1,00	7,50	7,60	100	175	57,14	4,3426
3. Stropy	S	8,20	33,00	1,00	2,71	2,75	100	175	57,14	1,5714
3. Stropy	S	8,20	67,00	1,00	5,49	5,57	44	117	37,61	2,0949
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,19	44	110	40,00	2,4760
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,74	44	60	73,33	2,0092
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	44	60	73,33	0,4473
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	35,00	1,00	2,49	2,53	44	60	73,33	1,8552
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	65,00	1,00	4,62	4,69	44	60	73,33	3,4392
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	44	60	73,33	2,3832
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	10,00	1,00	0,31	0,31	44	50	88,00	0,2728
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	90,00	1,00	2,79	2,83	14	50	28,00	0,7924
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,84	44	117	37,61	1,0681
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,85	14	50	28,00	1,0780
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,98	5	50	10,00	0,5980
14. Povrchy podlah	S	3,30	33,00	1,00	1,09	1,11	44	50	88,00	0,9768
14. Povrchy podlah	S	3,30	67,00	1,00	2,21	2,24	14	50	28,00	0,6272
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,97	14	30	46,67	2,3195
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,88	14	30	46,67	2,7442
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	44	50	88,00	0,2640
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,35	14	50	28,00	0,9380
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,25	14	50	28,00	0,9100
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	14	40	35,00	0,1050
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,23	14	20	70,00	1,5610
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,83	12	20	60,00	1,0980
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,36	14	30	46,67	2,0348
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,46	12	20	60,00	2,6760
Opotřebení:									47,2 %	

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):	*	0,9465
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0266
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0810
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 566,13
Plná cena: 3 026,06 m ³ * 4 566,13 Kč/m ³	=	13 817 383,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 47,2 % /100)	*	0,528

Budova č. ev. 13 - zjištěná cena = **7 295 578,41 Kč**

Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	887,92
Plná cena: 15,00 m * 887,92 Kč/m	=	13 318,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 60 = 25,0 \%$
Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)

* 0,750

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena = **9 989,10 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 481,89
Plná cena: 20,00 m * 2 481,89 Kč/m	=	49 637,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$
Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)

* 0,920

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = **45 666,78 Kč**

Lapač tuku do 2 m3 OP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.6.3. Lapač tuku do 2 m3 OP
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Výměra: 2,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	9 875,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	20 770,09
Plná cena: 2,00 m ³ * 20 770,09 Kč/m ³	=	41 540,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 80 = 10,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100) * 0,900

Lapač tuku do 2 m3 OP - zjištěná cena = **37 386,16 Kč**

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: 425,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	515,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 053,07
Plná cena: 425,00 m ² * 1 053,07 Kč/m ²	=	447 554,75 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

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena = **335 666,06 Kč**

Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.12. Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Výměra: 62,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	449,86
Plná cena:	62,00 m ² * 449,86 Kč/m ²	=	27 891,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)		*	0,200

Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože - zjištěná cena = **5 578,26 Kč**

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:

25*0,60*0,30 = 4,50 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):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]		=	3 884,45
Plná cena:	4,50 m ³ * 3 884,45 Kč/m ³	=	17 480,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)		*	0,200

Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena = **3 496,01 Kč**

Plot uliční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 121

Výměra:

50*1,20 = 60,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	720,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0810
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 348,49
Plná cena: 60,00 m ² * 1 348,49 Kč/m ²	=	80 909,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

*	0,200
---	-------

Plot uliční - zjištěná cena

=	16 181,88 Kč
---	---------------------

Plot boční

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6.3. Plot z prken hoblovaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Výměra:

40*1,50 = 60,00 m² pohledové plochy

Ocenění

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

=	452,-
---	-------

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

*	0,9000
---	--------

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

*	2,0810
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	846,55
---	---------------

Plná cena: 60,00 m² * 846,55 Kč/m²

=	50 793,- Kč
---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

*	0,200
---	-------

Plot boční - zjištěná cena

=	10 158,60 Kč
---	---------------------

Plot zadní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Výměra:

115*1,5 = 172,50 m² pohledové plochy

Ocenění

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

=	240,-
---	-------

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

*	0,9000
---	--------

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

*	2,0810
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	449,50
---	---------------

Plná cena: 172,50 m² * 449,50 Kč/m²

=	77 538,75 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Plot zadní - zjištěná cena

= **15 507,75 Kč**

Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

121

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

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

= 3 600,-

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

* 0,9000

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

* 2,0810

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **6 742,44**

Plná cena: 1,00 ks * 6 742,44 Kč/ks

= **6 742,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena

= **1 348,49 Kč**

Atláneek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

podlaží

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	14,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	(14)*(2,30)	= 32,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	32,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		32,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

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	C	31,00	100	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					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	984,13
Plná cena: 32,20 m ³ * 984,13 Kč/m ³	=	31 688,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 40 = 52,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 52,5 % / 100)	*	0,475

Atlánek - zjištěná cena	=	15 052,27 Kč
--------------------------------	---	---------------------

Venkovní kryté posezení

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	15,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	(15)*(2,30)	= 34,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	34,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		34,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

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	C	31,00	100	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					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	984,13
Plná cena: 34,50 m ³ * 984,13 Kč/m ³	=	33 952,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 40 = 52,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,5 % / 100) * 0,475

Venkovní kryté posezení - zjištěná cena = 16 127,43 Kč

Dřevěná bouda

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	6,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1. NP	(6)*(2,00)	= 12,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	12,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>12,00 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

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	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
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					62,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6230

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6230
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]		=	888,57
Plná cena: 12,00 m ³ * 888,57 Kč/m ³		=	10 662,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 35 = 94,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
--	---	-------

Dřevěná bouda - zjištěná cena	=	1 599,43 Kč
--------------------------------------	---	--------------------

Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
-------------------------	-----------------------	---	------------

další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
----------------	-----------------------	---	------------

Základní cena celkem	=	13 560,- Kč
-----------------------------	---	--------------------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
---	---	--------

Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
-------------------------------------	---	--------

Upravená cena studny	=	5 733,44 Kč
-----------------------------	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 80 = 42,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 42,5 % / 100)	*	0,575
--	---	-------

=	3 296,73Kč
---	-------------------

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
-----------------	----------------------	---	------------

Základní cena čerpadel celkem	=	2 054,- Kč
-------------------------------	---	------------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,9000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	2,3490
---	---	--------

	=	4 342,36 Kč
--	---	-------------

opotřebení čerpadel 42,5 %	*	0,575
----------------------------	---	-------

=	2 496,86 Kč
---	-------------

Upravená cena čerpadel	+	2 496,86 Kč
Studna kopaná - zjištěná cena	=	5 793,59 Kč

Studna vrtaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	20,00 m
Profil studny:	200 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	20,00 m * 1 790,- Kč/m	+	35 800,- Kč
----------	------------------------	---	-------------

Základní cena celkem

		=	35 800,- Kč
--	--	---	--------------------

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

*	0,9000
---	--------

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

*	2,3490
---	--------

Upravená cena studny

=	75 684,78 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 80 = 22,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,5 \% / 100)$

*	0,775
---	-------

=	58 655,70Kč
---	--------------------

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 12 720,- Kč/ks	+	12 720,- Kč
----------------------	-----------------------	---	-------------

Základní cena čerpadel celkem		=	12 720,- Kč
-------------------------------	--	---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,9000
--	--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,3490
--	--	---	--------

=	26 891,35 Kč
---	--------------

opotřebení čerpadel	22,5 %	*	0,775
---------------------	--------	---	-------

=	20 840,80 Kč
---	--------------

Upravená cena čerpadel	+	20 840,80 Kč
-------------------------------	---	---------------------

Studna vrtaná - zjištěná cena	=	79 496,50 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

Sportovní hřiště

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území

Objekt Plochy pro tělovýchovu nekryté

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z jiných materiálů - např. antuka

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411
 Množství: 180,00 m² plochy upravené, zastavěné

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	262,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2810
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	537,86
Plná cena: 180,00 m ² * 537,86 Kč/m ²	=	96 814,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 35 = 88,6 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Sportovní hřiště - zjištěná cena	=	14 522,22 Kč

Lávka dřevěná z hranolů a fošen s podlahou a zábradlím

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 26.1. Lávka dřevěná z hranolů a fošen s podlahou a zábradlím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
 Výměra: 15,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 729,61
Plná cena: 15,00 m ² * 2 729,61 Kč/m ²	=	40 944,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 20 = 55,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	*	0,450
Lávka dřevěná z hranolů a fošen s podlahou a zábradlím - zjištěná cena	=	18 424,87 Kč

Pískoviště s dřevěným rámem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 17.1. Pískoviště s dřevěným rámem
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
 Výměra: 9,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	700,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	1 469,79
Plná cena:	9,00 m ² * 1 469,79 Kč/m ²	=	13 228,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	15 roků		
Opotřebení:	100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 15 = 73,3 %		
Koeficient opotřebení:	(1 - 73,3 % / 100)	*	0,267

Pískoviště s dřevěným rámem - zjištěná cena

Dětské prolézačky a houpačky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 celkem

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/celkem]	=	30 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/celkem]		=	30 000,-
Plná cena:	1,00 celkem * 30 000,- Kč/celkem	=	30 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	11 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	15 roků		
Opotřebení:	100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 15 = 73,3 %		
Koeficient opotřebení:	(1 - 73,3 % / 100)	*	0,267

Dětské prolézačky a houpačky - zjištěná cena

= **8 010,- Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č. ev. 13	=	7 295 578,41 Kč
Přípojka vody DN 50 mm	=	9 989,10 Kč
Přípojka kanalizace DN 150 mm	=	45 666,78 Kč
Lapač tuku do 2 m3 OP	=	37 386,16 Kč
Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	=	335 666,06 Kč
Plochy z dlažebních kostek, mozaiky 60 mm, do pískového lože	=	5 578,26 Kč
Opěrné zdi z lomového kamene	=	3 496,01 Kč
Plot uliční	=	16 181,88 Kč
Plot boční	=	10 158,60 Kč
Plot zadní	=	15 507,75 Kč
Vrata ocelová s dřevěnou výplní	=	1 348,49 Kč
atlánek	=	15 052,27 Kč
venkovní kryté posezení	=	16 127,43 Kč
dřevěná bouda	=	1 599,43 Kč
Studna kopaná	=	5 793,59 Kč
Studna vrtaná	=	79 496,50 Kč
sportovní hřiště	=	14 522,22 Kč
Lávka dřevěná z hranolů a fošen s podlahou a zábradlím	=	18 424,87 Kč
Pískoviště s dřevěným rámem	=	3 531,91 Kč
Dětské prolézačky a houpačky	=	8 010,- Kč

Nákladové ceny - celkem = **7 939 115,72 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
rekreační středisko	1,00	247 920,-	20 660,-	247 920,-
Výnosy celkem				247 920,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 247 920,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 530 506,25 Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 549,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 292,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 125 925,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 296,25 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

247 920,00 * 40 % - 99 168,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 142 455,75 Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **1 899 410,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny D):

Nemovitost se nachází ve stabilizované oblasti. V době přetrvávající ekonomické krize, navíc umístěná v lokalitě s převisem nabídky nad poptávkou, se domnívám, že nemovitost nemá další rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	7 939 115,72 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 899 410,00 Kč
Rozdíl	R =	6 039 705,72 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

$$CV + 0.10 R = \underline{\underline{2\,503\,380,57\text{ Kč}}}$$

Budova č. ev. 13 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - = 2 503 380,57 Kč
zjištěná cena

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,865$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,865 = 0,839$

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	514,-	0,839		431,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 174	292,00	431,25	125 925,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3032/2	91,00	431,25	39 243,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3111/1	2 250,00	431,25	970 312,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3111/2	730,00	431,25	314 812,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3111/3	173,00	431,25	74 606,25
§ 4 odst. 1	zahrada	3037/3	13,00	431,25	5 606,25
Stavební pozemky - celkem			3 549,00		1 530 506,25

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	514,-	0,06 1,00				30,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	7021/2	59,00		30,84	1 819,56
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 59,00 m ²						1 819,56

Pozemky - zjištěná cena = 1 532 325,81 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-		40 roků	5,00 ks
			19 650,-	98 250,-
Jehličnaté stromy II	18 610,-		40 roků	4,00 ks
			18 610,-	74 440,-
Jehličnaté stromy II	9 110,-		20 roků	5,00 ks
			9 110,-	45 550,-
Jehličnaté keře I	1 090,-		20 roků	6,00 ks
			1 090,-	6 540,-
Součet:				224 780,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				* 1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				* 0,900
Celkem - okrasné rostliny				= 202 302,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 202 302,- Kč

REKAPITULACE ocenění dle vyhlášky

1. Budova č. ev. 13 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 503 380,60 Kč
2. Pozemky	1 532 325,80 Kč
3. Trvalé porosty	202 302,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 238 008,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 238 010,- Kč**
slovy: Čtyřimilionydvěstětřicet osmtisícdeset 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, 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 **pozemku parc.č. st. 174 jehož součástí je stavba ev.č. 13, stavba pro rodinnou rekreaci, pozemku parc.č. 3032/2, p.č. 3111/1, p.č. 3111/2, p.č. 3111/3, p.č. 3037/3, p.č. 7021/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Domašov u Jeseníka, obec Bělá pod Pradědem, okres Jeseník (LV č. 59) ve výši**

5 500 000,- Kč

Slovy: pět-milionů-pět-set-tisíc-korun-českých

II) Cena zjištěná dle cenových předpisů

4 238 010,- Kč

slovy: Čtyři-miliony-dvě-stě-třicet-osm-tisíc-deset-korun-českých

V Ostravě, 15. 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.

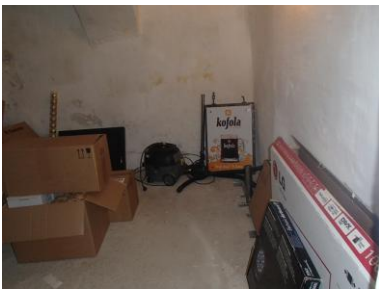
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3574-170/2017 znaleckého deníku.

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Exteriér



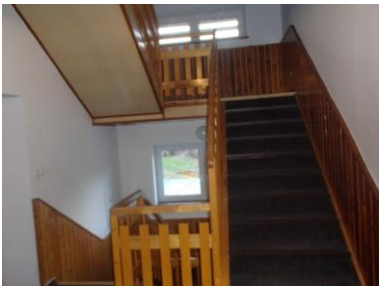
Interiér – 1. PP



Interiér – 1. NP



Interiér – 2. NP a podkroví



Příloha č. 2: mapa širších vztahů

