

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9011-149/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stanovení hodnoty areálu fotbalového hřiště s příslušenstvím, situovaného na ulici Dvořákova, v obci a kú Příbor, okres Nový Jičín.

Znalec:

Martin Vehovský

Na Kopci 158

747 26 Rohov

telefon: +420 608 972 071

e-mail: realvehovsky@seznam.cz

IČ: 63708701

DIČ: CZ7102135425



datová schránka: 96sts7k

Zadavatel:

Tělovýchovná jednota Příbor, z.s.

Štramberská 1361

742 58 Příbor

TRŽNÍ HODNOTA	13 243 590 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 36 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 06.05.2024

Vyhotoveno: V Rohově 04.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím, a to pozemek ostatní plochy parc. čís. 400, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. čís. 401, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 1695, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. čís. 402, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez čp/če a pozemek ostatní plochy parc. čís. 403/1, vše situováno v obci a kú Příbor, okres Nový Jičín, zapsáno na LV čís. 2776.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění hodnoty pro účely převodu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly ze strany objednatele vzneseny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.05.2024 za přítomnosti znalce, asistenta znalce a správce objektu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí. Za účelem zpracování znaleckého posudku byla pořízena fotodokumentace exteriéru a interiéru staveb, proběhla vizuální prohlídka a zaměření staveb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 2776 ze dne 15.4.2024.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 15.4.2024.
- Údaje zástupců Kravařské realitní s.r.o. o prodejních cenách obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Údaje o cenách realizovaných prodejů, převzaté z katastru nemovitostí.
- Podklady z realitního serveru sreality.
- Údaje o stáří staveb a provedených opravách, sdělené zástupcem zadavatele p. Kamilem Bordovským.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady používané znalcem jsou validní, jedná se o legislativu (normy, zákony, vyhlášky) a zdrojové informace z dostupných a veřejně přístupných databází.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhl. MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla prostudována, bylo provedeno porovnání získaných podkladů a dat s legislativou, poté byla data vyhodnocena a zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Majetek TJ Příbor

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Příbor, k.ú. Příbor
adresa nemovité věci: Dvořákova 1695, 742 58 Příbor

Majetek FK PRIMUS Příbor

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Příbor, k.ú. Příbor
adresa nemovité věci: Dvořákova 1695, 742 58 Příbor

Pozemky hřiště TJ Příbor

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Příbor, k.ú. Příbor
adresa nemovité věci: Dvořákova, 742 58 Příbor

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Město Příbor je městem v okrese Nový Jičín, má cca 8.400 obyvatel, jsou zde veškeré služby, je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě (voda, elektro, plyn, veřejná kanalizace), vzdálenost do okresního města Nový Jičín činí cca 10 km, dopravní spojení s tímto městem je autobusovou a vlakovou dopravou.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

411

Město Příbor

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je areál fotbalového hřiště s veškerým sociálním zázemím, tribunou, šatnami a hrací a tréninkovou plochou. Areál je přístupný ze zpevněné komunikace z ulice Dvořákova, je napojený na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod, splašková dešťová voda jsou svedeny do veřejné kanalizace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Na pozemku parc. čís. 400 je evidováno věcné břemeno umístění a provozování podzemního vedení telekomunikační sítě, oprávnění pro parcelu 325/30 kú Albrechtický.	

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
Komentář: Nemovitosti jsou pronajímány na dobu neurčitou FK PRIMUS Příbor.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Majetek TJ Příbor

1. Budova čp. 1695
2. Sociální zařízení
3. Střídačky
4. Oplocení
5. Oplocení
6. Plotová vrátka
7. Plotová vrata
8. Zábradlí
9. Pozemky

Majetek FK PRIMUS Příbor

1. Pergola s bufetem
2. Plechové garáže
3. Dřevěné chatky

Pozemky hřiště TJ Příbor

1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Majetek TJ Příbor

Název předmětu ocenění: Fotbalový areál
Adresa předmětu ocenění: Dvořákova 1695
742 58 Příbor
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Příbor
Katastrální území: Příbor
Počet obyvatel: 8 364

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 233,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 533,00 Kč/m²**

2. Majetek FK PRIMUS Příbor

Název předmětu ocenění: Fotbalový areál
Adresa předmětu ocenění: Dvořákova 1695
742 58 Příbor
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín

Obec: Příbor
 Katastrální území: Příbor
 Počet obyvatel: 8 364
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 233,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 533,00\ Kč/m^2}$

3. Pozemky hřiště TJ Příbor

Název předmětu ocenění: Fotbalové hřiště
 Adresa předmětu ocenění: Dvořákova
 742 58 Příbor
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Nový Jičín
 Obec: Příbor
 Katastrální území: Příbor
 Počet obyvatel: 8 364
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 233,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 533,00\ Kč/m^2}$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Majetek TJ Příbor

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek jehož součástí je stavba	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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,938}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,605}$$

1. Budova čp. 1695

Hlavní budova s tribunou je užívána od roku 1953, je součástí pozemku parc. čís. 401, v roce 1985 byla ke stavbě přistavěna klubovna. Dispozičně je v hlavní budově situovaná 4x šatna (v jedné plynový ohřívač TUV), sprchy (4x sprcha, průtokový ohřívač vody), ze strany od hřiště je tribuna, v klubovně je chodba, šatna (plynový ohřívač TUV), kuchyňka (dřez) a klubovna. Stavební a technický stav budovy jako celku je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1265
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(38,70*4,50)+(5,50*15,84)	=	261,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	261,27 m ²	3,70 m	966,70
Součet	261,27 m²		966,70

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	966,70 / 261,27	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	261,27 / 1	= 261,27 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Celkový	(118,86*3,70)+142,41*(6,66+0,64/2)	=	1 433,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkový	NP	1 433,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 433,80 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 vč. zemních prací	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	pultová, plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky, drhaná omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový ohřívač	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprechy, záchody	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	kuchyňka,	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	S	18,40	100	1,00	18,40
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70

11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 579,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9453
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8676
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9700
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 869,30
Plná cena: 1 433,80 m ³ * 5 869,30 Kč/m ³	=	8 415 402,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 129 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 71 / 200 = 35,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 35,5 \% / 100)$	* 0,645
Nákladová cena stavby CS_N	= 5 427 934,50 Kč
Koeficient pp	* 0,605
Cena stavby CS	= 3 283 900,37 Kč
Budova čp. 1695 - zjištěná cena	= 3 283 900,37 Kč

2. Sociální zařízení

Stavba je užívaná od roku 1985, jako nepodsklepená, jednopodlažní, je součástí pozemku parc. čís. 402, dispozičně obsahuje WC ženy (2x záchod, umývadlo), WC muži (2x záchod, 2x pisoár).
Stavební a technický stav objektu je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (4,95*4,02) =	19,90	2,50 m
	19,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Celkový (19,90*2,50) =	49,75
Obestavěný prostor - celkem:		49,75 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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné o tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné	S	100
10. Okna	luxvery	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10

2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 718,80
Plná cena: 49,75 m ³ * 3 718,80 Kč/m ³	=	185 010,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,512
=	94 725,30 Kč
*	0,605
=	57 308,81 Kč
=	57 308,81 Kč

Sociální zařízení - zjištěná cena

3. Střídačky

Lavičky z kovové konstrukce s opláštěním a zastřešením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/ks]	=	20 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]		=	20 000,-
Plná cena: 2,00 ks * 20 000,- Kč/ks		=	40 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	26 000,- Kč
*	0,605
=	15 730,- Kč
=	15 730,- Kč

Střídačky - zjištěná cena

4. Oplocení

Oplocení areálu hřiště.

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

1265

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$(145,10 * 1,85) = 268,44 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: $268,44 \text{ m}^2 * 712,80 \text{ Kč/m}^2$

=	240,-
*	1,0000
*	2,9700
=	712,80
=	191 344,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	76 537,60 Kč
*	0,635
=	48 601,38 Kč
=	48 601,38 Kč

Oplocení - zjištěná cena

5. Oplocení

Oplocení areálu hřiště.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1265

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

$$(645,20 \times 1,85) = 1\,193,62 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

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

= 645,-

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

* 1,0000

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

* 2,9700

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 915,70

Plná cena: 1 193,62 m² * 1 915,70 Kč/m²

= 2 286 617,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

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

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

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N

= 914 647,10 Kč

Koeficient pp

* 0,635

Cena stavby CS

= 580 800,91 Kč

Oplocení - zjištěná cena

= 580 800,91 Kč

6. Plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1265

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 1 450,-

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

* 1,0000

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

* 2,9700

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 4 306,50

Plná cena: 2,00 ks * 4 306,50 Kč/ks

= 8 613,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	3 445,20 Kč
*	0,635
=	2 187,70 Kč

Plotová vrátka - zjištěná cena

= 2 187,70 Kč

7. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1265

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 3 420,-

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

* 1,0000

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

* 2,9700

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 10 157,40

Plná cena: 2,00 ks * 10 157,40 Kč/ks

= 20 314,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	8 125,90 Kč
*	0,635
=	5 159,95 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena

= 5 159,95 Kč

8. Zábradlí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra:

280,00 bm

Ocenění

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

= 600,-

Základní cena upravená cena [Kč/bm]

= 600,-

Plná cena: 280,00 bm * 600,- Kč/bm

= 168 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

* 0,350

Nákladová cena stavby CS_N

= 58 800,- Kč

Koeficient pp

* 0,635

Cena stavby CS

= 37 338,- Kč

Zábradlí - zjištěná cena

= 37 338,- Kč

9. Pozemky

Pozemky zastavěné stavbami pro sportovní účely.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,893**

Index polohy pozemku **I_P = 0,677**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,893 * 1,000 * 0,677 = 0,605

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 533,-	0,605		927,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	401	261	927,46	242 067,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	402	61	927,46	56 575,10
Stavební pozemky - celkem			322		298 642,20

Pozemky - zjištěná cena celkem = **298 642,20 Kč**

Majetek FK PRIMUS Příbor

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba	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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,938}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá	III	0,00

dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,605}$$

1. Pergola s bufetem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výměra: 19,40 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):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 995,30
Plná cena: 19,40 m ² * 4 995,30 Kč/m ²	=	96 908,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 40 = 0,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$	* 1,000
Nákladová cena stavby CS_N	= 96 908,80 Kč
Koeficient pp	* 0,635
Cena stavby CS	= 61 537,09 Kč
Pergola s bufetem - zjištěná cena	= 61 537,09 Kč

2. Plechové garáže

Plechové garáže pro skladování.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (4,98*2,98)*3 =	44,52	2,00 m
	44,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Celkový (44,52*2,00) =	89,04
Obestavěný prostor - celkem:		89,04 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	plechové	S	100
3. Stropy	plechový	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plechová vrata	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00

5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 93,00
Koeficient vybavení K₄: **0,9300**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 683,70**
Plná cena: 89,04 m³ * 2 683,70 Kč/m³ = **238 956,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 75 = 52,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 52,0 % / 100)

	*	0,480
Nákladová cena stavby CS_N	=	114 699,20 Kč
Koeficient pp	*	0,635
Cena stavby CS	=	72 833,99 Kč

Plechové garáže - zjištěná cena = **72 833,99 Kč**

3. Dřevěné chatky

Dřevěné chatky pro ubytování.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ F
Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (3,07*2,56)*6 =	47,16	2,08 m

47,16 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Celkový (47,16*2,50) =	117,90
Obestavěný prostor - celkem:		117,90 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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné plné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	N	4,00	100	1,54	6,16

Součet upravených objemových podílů 102,16

Koeficient vybavení K₄: **1,0216**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0216
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 948,10
Plná cena: 117,90 m ³ * 2 948,10 Kč/m ³	=	347 581,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 51 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 90 = 43,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 43,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,567
=	197 078,40 Kč
*	0,635
=	125 144,78 Kč
=	125 144,78 Kč

Dřevěné chatky - zjištěná cena

= **125 144,78 Kč**

Pozemky hřiště TJ Příbor

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	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: Vlivy snižující cenu - Prodejní ceny obdobných pozemků jsou na trhu výrazně nižší než ceny vyhláskové.	I	-0,30
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	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,638}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,608}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Část pozemku je zatížena ochranným pásmem VN.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,420}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,268}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,255}$$

1. Pozemky

Pozemky ostatní plochy - travnatá hřiště.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,608}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,420}$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 533,-	0,50	0,420	1,000		321,93

Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	400	17 116	321,93		5 510 153,90
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	403/1	10 573	321,93		3 403 765,90
Jiné pozemky - celkem			27 689			8 913 919,80

Pozemky - zjištěná cena celkem = **8 913 919,80 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

Majetek TJ Příbor

1. Budova čp. 1695	3 283 900,40 Kč
2. Sociální zařízení	57 308,80 Kč
3. Střídačky	15 730,- Kč
4. Oplocení	48 601,40 Kč
5. Oplocení	580 800,90 Kč
6. Plotová vrátka	2 187,70 Kč
7. Plotová vrata	5 160,- Kč
8. Zábradlí	37 338,- Kč
9. Pozemky	298 642,20 Kč

Majetek TJ Příbor - celkem: **4 329 669,40 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **4 329 670,- Kč**

Majetek FK PRIMUS Příbor

1. Pergola s bufetem	61 537,10 Kč
2. Plechové garáže	72 834,- Kč
3. Dřevěné chatky	125 144,80 Kč

Majetek FK PRIMUS Příbor - celkem: **259 515,90 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **259 520,- Kč**

Pozemky hřiště TJ Příbor

1. Pozemky	8 913 919,80 Kč
------------	-----------------

Pozemky hřiště TJ Příbor - celkem: **8 913 919,80 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **8 913 920,- Kč**

Majetek TJ Příbor	
Tržní hodnota	13 243 590 Kč
slovy: třináct milionů dvě stě čtyřicet tři tisíc pět set devadesát Kč	

Majetek FK PRIMUS Příbor

Majetek FK PRIMUS Příbor	
Tržní hodnota	259 520 Kč
slovy: dvě stě padesát devět tisíc pět set dvacet Kč	

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Nejsou.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S obdobnými sportovními areály se na trhu běžně neobchoduje, neexistuje databáze srovnávacích areálů obdobného využití, proto je cena stanovena dle oceňovací vyhlášky Ministerstva financí.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je ocenit nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím, a to pozemek ostatní plochy parc. čís. 400, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. čís. 401, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 1695, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. čís. 402, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti bez čp/če a pozemek ostatní plochy parc. čís. 403/1, vše situováno v obci a kú Příbor, okres Nový Jičín, zapsáno na LV čís. 2776.

Tržní hodnota	13 243 590 Kč
slovy: třináct milionů dvě stě čtyřicet tři tisíc pět set devadesát Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Snímek katastrální mapy, ortofoto, záplavová mapa.	3



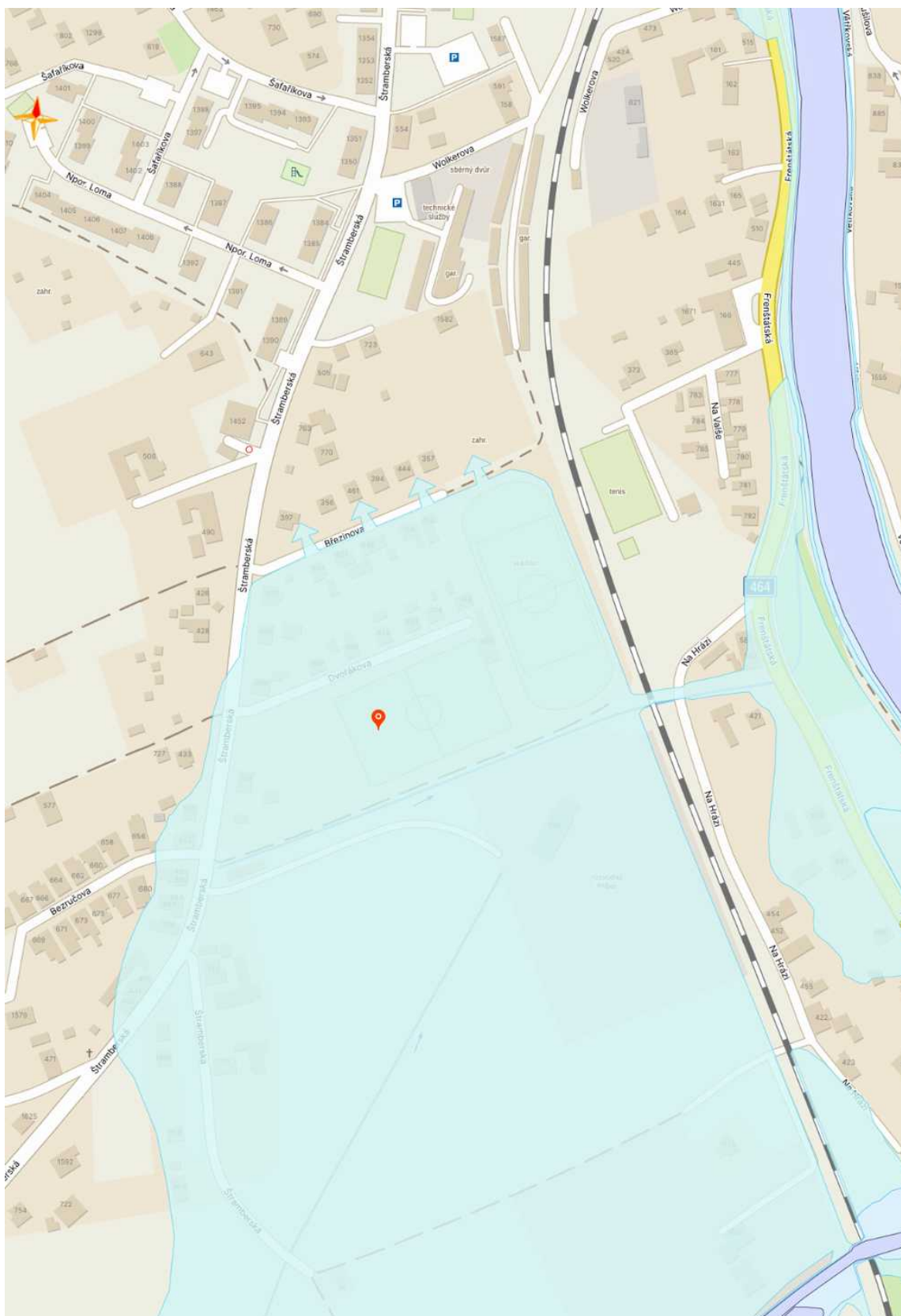












Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 9011-149/2024.



V Rohově 04.06.2024

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.