

**MINISTERSTVO FINANCÍ**  
**Letenská 15, 118 10 Praha 1**

**INFORMAČNÍ MEMORANDUM**

k veřejné soutěži

o nejvhodnější nabídku na uzavření smlouvy o prodeji části majetku  
České republiky, se kterou je příslušný hospodařit  
Státní pozemkový úřad, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3,  
identifikační číslo 01312774,

kterou tvoří

**bazén na pozemku parc. č. 532/7, zastavěná plocha a nádvoří,**  
**k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník**

**PP č. 87084/2003**

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM

veřejná soutěž  
na prodej majetku organizační složky státu

1. Vymezení privatizované jednotky:

**Bazén na p.č. 532/7 včetně pozemku v k.ú. Javorník-ves, Obec Javorník, okres Jeseník**

Privatizovaný subjekt

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka

Název: 87084/2003 - bazén včetně pozemku p.č. 532/7 v k.ú. Javorník-ves

Adresa: Javorník

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

2. Ekonomická charakteristika privatizované jednotky (za uplynulé 3 roky)  
(Výkaz zisku a ztráty)

- Tržby za prodané zboží:	0 Kč
- Výsledek hospodaření před zdaněním:	0 Kč
- Počet pracovníků (přepočtený stav):	
- Průměrná měsíční mzda:	0 Kč
- Export:	0 Kč
- Dotace:	0 Kč
- Míra odepsanosti základních prostředků:	0 %

3. Hodnota privatizovaného majetku podle privatizačního projektu a rozvahy  
(bilance) ke dni 13.6.2024 (údaje v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

A. Aktiva:	16 460,00 Kč
z toho:	
Stálá aktiva:	16 460,00 Kč
z toho:	
Dlouhodobý hmotný majetek:	16 460,00 Kč
z toho:	
Pozemky:	3 240,00 Kč
(Seznam bude uveden v příloze)	
Stavby:	13 220,00 Kč

(Seznam bude uveden v příloze)	
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí: (Seznam bude k dispozici při prohlídce privatizované jednotky)	0,00 Kč
B. Cizí zdroje:	0 Kč
z toho:	
Dlouhodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Krátkodobé závazky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
Bankovní úvěry a půjčky: (Seznam bude uveden v příloze)	0 Kč
C. Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	16 460,00 Kč
D. Snížení nebo zvýšení účetní hodnoty ve vazbě na privatizační projekt:	0 Kč
E. Majetek privatizované jednotky celkem:	0 Kč
4. Ostatní aktiva, která nejsou vedena v účetnictví (mimo nehmotných):	0 Kč
5. Předpokládaná ztráta spojená s prodejem nebo fyzickou likvidací majetku nepoužitelného pro podnikatelské účely (v souladu s privatizačním projektem):	0
6. Nehmotná aktiva, která nejsou vedena v účetnictví:	0
7. Přehled věcných a právních úkonů, které je třeba učinit k zajištění předpokládaných podnikatelských aktivit:	0
8. Stav pojištění majetku a práva a závazky z toho plynoucí:	0
9. Náklady vynaložené z titulu odpovědnosti za vady (za uplynulé 3 roky):	0
10. Práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv vztahujících se k privatizovanému majetku:	
- Smlouvy dle obchodního a občanského zákoníku:	
- Smlouvy o pronájmu majetku (předmět pronájmu, název nebo jméno a adresa nájemce, doba pronájmu, výše ročního nájemného):	NE
- Nájemní smlouvy (předmět nájmu, název nebo jméno a adresa pronajímatele, doba nájemného, výše ročního nájemného):	NE
- Aktivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa nájemce, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):	
- Pasivní leasingové smlouvy (předmět smlouvy, název nebo jméno a adresa pronajímatele, zůstatková hodnota pronajatého majetku, datum předpokládané poslední splátky, dosud nesplacené platby):	NE

- Ostatní práva a povinnosti (označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. závazky k náhradě škod, práva a povinnosti z dosud neuzavřených sporů, závazky vůči zaměstnancům, závazky zaměstnanců: NE
- Aktivní i pasivní licenční smlouvy k předmětům průmyslového vlastnictví (předmět licence, uživatel nebo poskytovatel licence, doba platnosti, výše poplatku): NE

(Uvedené smlouvy budou zájemcům o účast v soutěži k dispozici při prohlídce privatizované jednotky).

#### 11. Ekologické závady:

(Ekologický audit jako příloha nebo uvést, kde bude k dispozici): 0

#### 12. Omezení ze strany jiných subjektů

(např. věcná břemena na nemovitostech, povinnosti stanovené podle správních předpisů obecním úřadem nebo orgánem státní správy apod.): 0

#### 13. Hlavní rizikové faktory

(označení, stručná charakteristika, možné finanční dopady) např. místní podmínky a problémy, provozovny na cizích nemovitostech, havarijní stav nemovitého a movitého majetku, obtížně vymahatelné pohledávky (odběratelé, výše pohledávek, termíny splatnosti), obtížně využitelné zásoby (poškozené, nevhodné pro předpokládané podnikatelské aktivity), úvěry (věřitelé, výše úvěru a úroková míra, termíny splatnosti, zajištění), závazky vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně, jiné závazky a omezení:

Nepoužívaný objekt ve špatném technickém stavu, cihelné zdivo, bazén vybetonován, bazén je venkovní, otevřený (bez střechy), kachle popraskané.

#### 14. Prohlášení, že majetek státu nabízený ve veřejné soutěži není předmětem restitučních nároků: NE

#### 15. Další doplňující údaje: Předmětný majetek není dostupný z veřejné komunikace a není smluvně zajištěn přístup nebo zřízeno věcné břemeno přístupu.

#### 16. Kontaktní jméno, adresa a telefon pro získání doplňujících informací o privatizované jednotce: Pavlína Konvičková, KPÚ pro Olomoucký kraj, Blanická 383/1, 779 00 Olomouc, tel: + 420 727 957 274

v Olomouci dne 13.6.2024

.....  
 JUDr. Roman Brnčal LL.M.  
 ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj  
 elektronicky podepsáno

#### Přílohy:

- Rozvaha (bilance) ke dni 13.6.2024
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy
- Stanovisko MŽP (kopie)
- kopie znaleckého posudku,

MINISTERSTVO FINANCÍ  
Letenská 15, 118 10 Praha 1

**STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA**  
**veřejná soutěž na prodej majetku organizační složky státu**

Všeobecné informace:

**Privatizovaný subjekt - Stavba bazénu na p.č. 532/7 včetně pozemku v k.ú. Javorník-  
ves, Obec Javorník, okres Jeseník**

Název: Státní pozemkový úřad

Adresa: Husinecká 1024/11a, Žižkov – Praha 3

Identifikační číslo: 01312774

Právní forma: Subjekt zřízen na základě zákona č. 503/2012 Sb. ze dne 19. 12. 2012

Privatizovaná jednotka 2003/Privatizační projekt č. 87084

Název: bazén včetně pozemku p.č. 532/7 k.ú. Javorník-ves

Adresa: Javorník

Organizační struktura, územní rozdělení: Olomoucký kraj, okres Jeseník, k.ú. Javorník-ves

Základní předmět činnosti: viz. znalecký posudek

Rozloha pozemků: 31

Ekologický audit:

Ekologický audit je nahrazen stanoviskem MŽP a čestným prohlášením o ekologických závazcích uvedených v příloze tohoto projektu. Z těchto dokumentů nevyplývá, že majetek řešený tímto projektem je zatížen ekologickou zátěží způsobenou činností státního podniku.

Orientační ekonomické údaje (za uplynulé 3 roky) nejsou

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění

Výsledek hospodaření před zdaněním:

Počet pracovníků (přepočtený stav): nejsou

Údaje ke dni 13.6.2024 podle účetní závěrky:

Rozvaha (bilance)

Aktiva: 16 460,00 Kč

Cizí zdroje: 0 Kč

Majetek zahrnutý v účetnictví (Aktiva minus Cizí zdroje):	16 460,00 Kč
Zvýšení nebo snížení účetní hodnoty:	0 Kč
Majetek privatizované jednotky celkem:	16 460,00 Kč

.....  
Ing. Petr Klanica  
ředitel Odboru správy majetku státu SPÚ  
elektronicky podepsáno

v Olomouci dne 13.6.2024

.....  
JUDr. Roman Brnčal LL.M.  
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj  
elektronicky podepsáno

Příloha:  
stanovisko Ministerstva životního prostředí (kopie)

# Rozvaha

Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774**

**KPÚ pro Olomoucký kraj**

**sestavěná k: 13.6.2024**

**(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)**

Číslo PP:87084/2003	Název SPJ 2003: Bazén na p.č. 532/7 včetně pozemku v k.ú. Javorník-ves, Obec Javorník, okres Jeseník
---------------------	--

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>		16 460,00	0,00	16 460,00	
<b>A.</b>	<b>Stálá aktiva</b>		16 460,00	0,00	16 460,00	
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>					
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012				
2.	Software	013				
3.	Ocenitelná práva	014				
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015				
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018				
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019				
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051				
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek určený k prodeji	035				
<b>II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		16 460,00	0,00	16 460,00	
1.	Pozemky	031				
2.	Kulturní předměty	032				
3.	Stavby	021				
4.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	022				
5.	Pěstíelské celky trvalých porostů	025				
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028				
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029				
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042				
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052				
10.	Dlouhodobý hmotný majetek určený k prodeji	036	16 460,00		16 460,00	
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>					
1.	Majetkové účasti v osobách s rozhodujícím vlivem	061				
2.	Majetkové účasti v osobách s podstatným vlivem	062				
3.	Dluhové cenné papíry držené do splatnosti	063				
4.	Dlouhodobé půjčky	067				
5.	Termínované vklady dlouhodobé	068				
6.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	069				
7.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	043				
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	053				
<b>IV.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>					
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462				
2.	Dlouhodobé pohledávky z postoupených úvěrů	464				
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465				
4.	Dlouhodobé pohledávky z ručení	466				
5.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469				
6.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy na transfery	471				
7.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475				
<b>B.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>					
<b>I.</b>	<b>Zásoby</b>					
1.	Pořízení materiálu	111				
2.	Materiál na skladě	112				
3.	Materiál na cestě	119				
4.	Nedokončená výroba	121				
5.	Polotovary vlastní výroby	122				
6.	Výrobky	123				
7.	Pořízení zboží	131				
8.	Zboží na skladě	132				
9.	Zboží na cestě	138				
10.	Ostatní zásoby	139				
<b>II.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>					

	1.	Odběratelé	311			
	2.	Směnky k inkasu	312			
	3.	Pohledávky za eskontované cenné papíry	313			
	4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314			
	5.	Jiné pohledávky z hlavní činnosti	315			
	6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316			
	7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317			
	9.	Pohledávky za zaměstnanci	335			
	10.	Sociální zabezpečení	336			
	11.	Zdravotní pojištění	337			
	12.	Důchodové spoření	338			
	13.	Daň z příjmů	341			
	14.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342			
	15.	Daň z přidané hodnoty	343			
	16.	Pohledávky za osobami mimo vybrané vládní instituce	344			
	17.	Pohledávky za vybranými ústředními vládními institucemi	346			
	18.	Pohledávky za vybranými místními vládními institucemi	348			
	19.	Pohledávky ze správy daní	352			
	20.	Zúčtování z přerozdělování daní	355			
	21.	Pohledávky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	356			
	22.	Ostatní pohledávky ze správy daní	358			
	23.	Krátkodobé pohledávky z ručení	361			
	24.	Pevné termínové operace a opce	363			
	25.	Pohledávky z neukončených finančních operací	369			
	26.	Pohledávky z finančního zajištění	365			
	27.	Pohledávky z vydaných dluhopisů	367			
	28.	Krátkodobé poskytnuté zálohy na transfery	373			
	29.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375			
	30.	Náklady příštích období	381			
	31.	Příjmy příštích období	385			
	32.	Dohadné účty aktivní	388			
	33.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377			
	<b>III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>				
	1.	Majetkové cenné papíry k obchodování	251			
	2.	Dluhové cenné papíry k obchodování	253			
	3.	Jiné cenné papíry	256			
	4.	Termínované vklady krátkodobé	244			
	5.	Jiné běžné účty	245			
	6.	Účty státních finančních aktiv	247			
	7.	Účty řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248			
	8.	Účty pro sdílení daní a pro dělenou správu	249			
	9.	Běžný účet	241			
	10.	Běžný účet FKSP	243			
	14.	Běžné účty fondů organizačních složek státu	225			
	15.	Ceniny	263			
	16.	Peníze na cestě	262			
	17.	Pokladna	261			

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1	2
			ÚČETNÍ OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
	<b>PASIVA CELKEM</b>			
<b>C.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>			
<b>I.</b>	<b>Jmění účetní jednotky a upravující položky</b>		<b>16 460,00</b>	
	1. Jmění účetní jednotky	401	<b>877,10</b>	
	2. Fond privatizace	402		
	4. Kurzové rozdíly	405		
	5. Oceňovací rozdíly při prvotním použití metody	406		
	6. Jiné oceňovací rozdíly	407	<b>15 582,90</b>	
	7. Opravy předcházejících účetních období	408		
<b>II.</b>	<b>Fondy účetní jednotky</b>			
	2. Fond kulturních a sociálních potřeb	412		
	3. Rezervní fond tvořený ze zlepšeného výsledku hospodaření	413		
	4. Rezervní fond z ostatních titulů	414		
<b>III.</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>			
	1. Výsledek hospodaření běžného účetního období			
	2. Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431		
	3. Výsledek hospodaření předcházejících účetních období	432		
<b>IV.</b>	<b>Příjmový a výdajový účet rozpočtového hospodaření</b>			
	1. Příjmový účet organizačních složek státu	222		
	2. Zvláštní výdajový účet	223		
	3. Účet hospodaření státního rozpočtu	227		
	4. Agregované příjmy a výdaje předcházejících účetních období	404		
<b>D.</b>	<b>Cizí zdroje</b>			
<b>I.</b>	<b>Rezervy</b>			



	1.	Rezervy	441		
<b>II.</b>		<b>Dlouhodobé závazky</b>			
	1.	Dlouhodobé úvěry	451		
	2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452		
	3.	Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů	453		
	4.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455		
	5.	Dlouhodobé závazky z ručení	456		
	6.	Dlouhodobé směnky k úhradě	457		
	7.	Ostatní dlouhodobé závazky	459		
	8.	Dlouhodobé přijaté zálohy na transfery	472		
	9.	Dlouhodobé zprostředkování transferů	475		
<b>III.</b>		<b>Krátkodobé závazky</b>			
	1.	Krátkodobé úvěry	281		
	2.	Eskontované krátkodobé dluhopisy (směnky)	282		
	3.	Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů	283		
	4.	Jiné krátkodobé půjčky	289		
	5.	Dodavatelé	321		
	6.	Směnky k úhradě	322		
	7.	Krátkodobé přijaté zálohy	324		
	8.	Závazky z dělené správy	325		
	9.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326		
	10.	Zaměstnanci	331		
	11.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333		
	12.	Sociální zabezpečení	336		
	13.	Zdravotní pojištění	337		
	14.	Důchodové spoření	338		
	15.	Daň z příjmů	341		
	16.	Ostatní daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění	342		
	17.	Daň z přidané hodnoty	343		
	18.	Závazky k osobám mimo vybrané vládní instituce	345		
	19.	Závazky k vybraným ústředním vládním institucím	347		
	20.	Závazky k vybraným místním vládním institucím	349		
	21.	Přijaté zálohy daní	351		
	22.	Přeplatky na daních	353		
	23.	Závazky z vratek nepřímých daní	354		
	24.	Zúčtování z přerozdělování daní	355		
	25.	Závazky z exekuce a ostatního nakládání s cizím majetkem	357		
	26.	Ostatní závazky ze správy daní	359		
	27.	Krátkodobé závazky z ručení	362		
	28.	Pevné termínové operace a opce	363		
	29.	Závazky z neukončených finančních operací	364		
	30.	Závazky z finančního zajištění	366		
	31.	Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a podílů	368		
	32.	Krátkodobé přijaté zálohy na transfery	374		
	33.	Krátkodobé zprostředkování transferů	375		
	34.	Závazky z řízení likvidity státní pokladny a státního dluhu	248		
	35.	Výdaje příštích období	383		
	36.	Výnosy příštích období	384		
	37.	Dohadné účty pasivní	389		
	38.	Ostatní krátkodobé závazky	378		

sestaveno dne: 13.6.2024

sestavil: Pavlína Konvičková

Podpis:

Odpovědná osoba za KPÚ: JUDr. Roman Brnčal, LL.M.

Podpis:

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1  
772 00 Olomouc

①

ředitelka odboru ekonomického SPÚ: Ing. Lenka Tůmová

Podpis:

**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**  
Husinecká 1024/11a  
130 00 Praha 3

Brnčal 20. 06. 2024

PP 87084, SPJ 2003

bazén včetně pozemku p.č. 532/7 k.ú. Javorník-ves

Pozemky

Katastr	CelaParcela	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Nabývací účetní hodnota	Aktuální účetní hodnota
Javorník-ves	PKN - poz. 532/7	Parcela	1905634-12521378	127,10 Kč	3 240,00 Kč
<b>Celkem pozemky</b>				<b>127,10 Kč</b>	<b>3 240,00 Kč</b>

Budovy, stavby, technologie, příslušenství

Katastr	Nemovitost	Typ nemovitosti	Číslo majetku NAV	Pořizovací cena	Aktuální účetní hodnota	Korekce celkem	Zhodnocení	Zůstatková cena
Javorník-ves	bazén - 657956 Javorník-	Budova	290-10521378	15 000,00 Kč	13 220,00 Kč	14 250,00 Kč	0,00 Kč	750,00 Kč
<b>Celkem budovy, stavby, technologie, příslušenství</b>				<b>15 000,00 Kč</b>	<b>13 220,00 Kč</b>	<b>14 250,00 Kč</b>	<b>0,00 Kč</b>	<b>750,00 Kč</b>

**Celkem PP 87084, SPJ 2003**

**16 460,00 Kč**

Sestaveno dne: 13.6.2024

Sestavil/a: Pavlína Konvičková

Podpis:



## Seznam nemovitých věcí - pouze příloha k informačnímu memorandu

Katastrální úřad

Obec: Javorník

Katastrální území: Javorník-ves

List vlastnictví: 10002

Stavby:

Obec	Katastrální území	Stavba čp./bez čp	Druh stavby	Na pozemku parc.č.	ID maj.
Javorník	Javorník-ves	bez čp	bazén - 657956 Javorník-ves	PKN - poz. 532/7	29078

Pozemky:

Obec	Katastrální území	Pozemek parc.č.	Druh pozemku	ID maj.
Katastr nemovitostí - pozemkové Javorník	Javorník-ves	532/7	zastavěná plocha a nádvoří	1905634

Prohlašuji, že soupis nemovitých věcí (pozemků a budov) uvedený v tomto seznamu, je úplný, neobsahuje žádný majetek nestátních subjektů a že na tento majetek nebyly a nemohou být uplatněny nároky třetích osob (dle zákonů č. 403/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 172/1991 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 212/2000 Sb.). Tento soupis neobsahuje ani majetek odňatý církvím, řádům, apod., které nejsou v rozhodnutí o privatizaci řešeny (zákon č. 428/2012 Sb.).

v Olomouci dne 13.6.2024

.....  
JUDr. Roman Brnčal LL.M.  
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj  
elektronicky podepsáno

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002

Za správnost:

.....  
Pavλίna Konvíčková

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: priv pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536148 Javorník

at.území: 657956 Javorník-ves

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774  
Praha 3**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	532/7		31 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 532/7					
1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - <b>Bez zápisu</b>					
Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - <b>Bez zápisu</b>					
Poznámky a další obdobné údaje - <b>Bez zápisu</b>					
lomby a upozornění - <b>Bez zápisu</b>					
Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

istina

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) Státního pozemkového úřadu sp.zn:SPÚ:010229/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

Z-365/2013-811

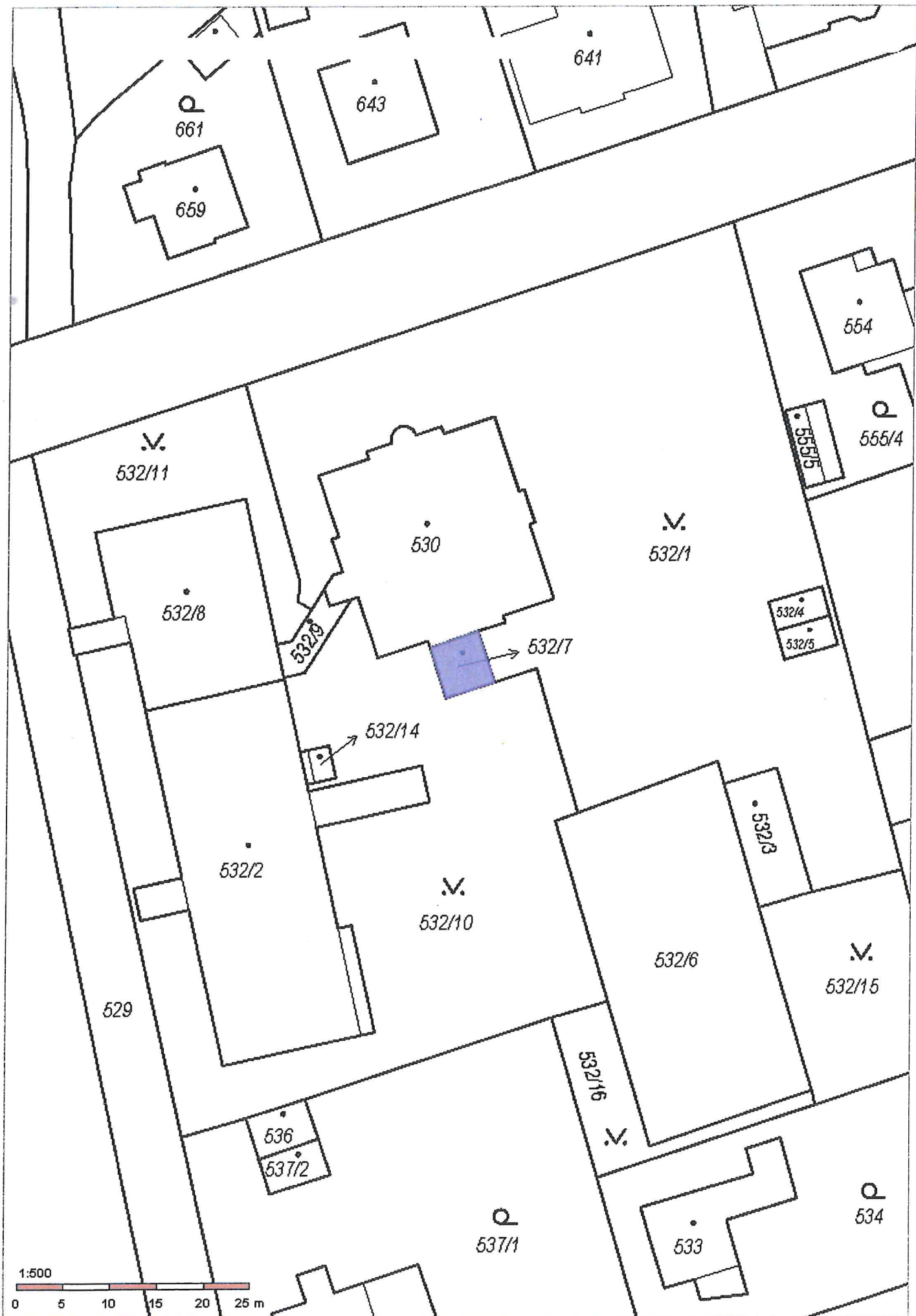
Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774  
3Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

hotovil:   
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.06.2024 11:04:18

učení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.   
obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení   
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



## Čestné prohlášení o ekologických závazcích

Identifikace majetku, ke kterému se prohlášení vztahuje: Privatizační jednotky -

KN p.č. 532/7, 532/3 v k.ú. Javorník-ves a p.č. 400/5 v k.ú. Javorník-město

Stručná charakteristika majetku:

**p.č. - 532/7 - jiná stavba, bazén ve vlastnictví SPÚ na pozemku SPÚ v k.ú. Javorník - Ves**

jedná se o stavbu bazénu jako přístavy k velké administrativní budově vybudované OSEVA Javorník s.p. v osmdesátých letech. Stavebně technický stav odpovídá stáří stavby, pravidelná údržba nebyla prováděna.

**p.č. - 532/3 - čistička odpadních vod ve vlastnictví SPÚ na pozemku SPÚ v k.ú. Javorník-ves**

jedná se o stavbu čistírny odpadních vod - stavba nebyla nikdy uvedena do provozu, vybudované OSEVA Javorník s.p. na základě st. povolení ze dne 16. 6. 1986. Stavebně technický stav odpovídá stáří stavby, pravidelná údržba nebyla prováděna.

**p.č. - 400/5 - sklad PHM ve vlastnictví SPÚ na pozemku jiného vlastníka v k.ú. Javorník-město**

jedná se o stavbu bývalého skladu pohonných hmot. Stavba byla pořízena v roce 1955 a náležela do vlastnictví s.p. Oseva Javorník s.p., v současné době je pronajata a slouží jako sklad dřeva. Stavebně technický stav odpovídá stáří stavby, pravidelná údržba nebyla prováděna.

Na základě dohody mezi Státním pozemkovým úřadem, Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, adresa Blanická 383/1, Olomouc, 779 00, čestně prohlašuje, že:

- výše uvedený majetek svým charakterem splňuje podmínku dohody
- tento majetek není zatížen ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí, tzn. z hlediska ochrany půdy a spodních vod.

Dle platné dohody bude toto čestné prohlášení tvořit přílohu privatizačního projektu, zpracovaného Státním pozemkovým úřadem na privatizaci výše uvedeného majetku.

Datum: 8. 4. 2022

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Kraj, pro který úřad pro Olomoucký kraj  
Blanická 383/1  
779 00 Olomouc

JUDr. Roman Brnčal, LL.M.  
ředitel Krajského pozemkového úřadu  
pro Olomoucký kraj

Ing. Helena Chomčáková  
zástupkyně ředitele KPI

Nepředpokládá se, že by privatizované jednotky p.č. 532/7, p.č. 532/3 v k.ú. Javorník-ves a p.č. 400/5 v k.ú. Javorník-město, ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, byly zatíženy ekologickou zátěží z hlediska ochrany životního prostředí. Veškerou zodpovědnost za skutečný stav privatizovaného majetku nese Pozemkový fond ČR. Čestné prohlášení bereme na vědomí.

V Olomouci dne 17. 5. 2022

Ministerstvo životního prostředí  
odbor výkonu státní správy VIII  
pracoviště Krapkova 3  
779 00 Olomouc

Ing. Radek Pallós

ředitel odboru výkonu státní správy VIII

Sděluji, že níže uvedené nemovitosti nebyly předmětem výzvy dle zákona č. 428/2012 Sb. – církevní restituce.

- budova skladu PHM na p.č. 400/5 bez pozemku v k.ú. Javorník-město
- kravín na p.č. 14 v k.ú. Javorník-ves,
- bazén na pozemku p.č. 532/7 Javorník-ves,
- garáž s přístřeškem na p.č. 400 bez pozemku v k.ú. Javorník-město,
- nedokončená stavba ČOV na p.č. 532/3 v k.ú. Javorník-ves

v Olomouci 20. 10. 2022

**Pavčina Konvičková**



.....

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3587 – 60 / 22

## **zjištění obvyklé ceny nemovitostí**

### **v katastrálním území Javorník - město, obec Javorník :**

- stavby bez čp/če na p. č. 400/5, s příslušenstvím
- stavby bez čp/če na p. č. 400/2, s příslušenstvím

### **v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 14
- stavby bez čp/če na p. č. 14, s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/7
- stavby bez čp/če – bazén na p.č. 532/7, s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/3
- stavby ČOV na p.č. 532/3, s příslušenstvím

### **Obor a odvětví, specializace**

**ve kterých má být podán**

**znalecký posudek :**

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti

### **Objednatel posudku :**

Státní pozemkový úřad, IČ 01312774

Husinecká 1024/1 Ia, 130 00, Praha

konečný příjemce :

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad

pro Olomoucký kraj, Blanická 383/1, 779 00, Olomouc

### **Účel posudku :**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění pro úplatný převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### **Posudek vypracoval :**

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

### **Datum místního šetření :**

15. 7. 2022

### **Datum, ke kterému je provedeno ocenění :**

15. 7. 2022

### **Podle stavu nemovitostí k :**

15. 7. 2022

### **Zvláštní požadavky :**

Nejsou

V Litovli 22. 7. 2022

Tento znalecký posudek obsahuje 89 stran textu a 38 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Číslo vyhotovení :**



## **OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ**

<b>A. ZADÁNÍ .....</b>	<b>3</b>
1. Zadání ( účel ocenění ) .....	3
2. Základní pojmy .....	3
<b>B. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>4</b>
1. Identifikační údaje .....	4
2. Podklady pro vypracování ocenění .....	4
<b>C. NÁLEZ .....</b>	<b>7</b>
<b>D. POSUDEK .....</b>	<b>8</b>
<b>E. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>84</b>
<b>F. ZÁVĚR .....</b>	<b>86</b>
<b>G. PŘÍLOHY .....</b>	<b>89</b>
G.1 Objednávka znaleckého posudku	
G.2 Výpisy z katastru nemovitostí	
G.3 Mapy obce s vyznačením polohy pozemků se stavbami	
G.4 Snímky z pozemkové mapy	
G.5 Letecké snímky nemovitostí	
G.6 Prodejní ceny nemovitostí	
G.7 Fotodokumentace nemovitosti	
<b>H. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>127</b>

# A . ZADÁNÍ

## 1. ZADÁNÍ

### Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitosti

**v katastrálním území Javorník -město, obec Javorník :**

- stavby bez čp/če na p. č. 400/5. s příslušenstvím
- stavby bez čp/če na p. č. 400/2. s příslušenstvím

**v katastrálním území Javorník -ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 14
- stavby bez čp/če na p. č. 14. s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/7
- stavby bez čp/če bazén na p.č. 532/7. s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/3
- stavby ČOV na p.č. 532/3. s příslušenstvím

### Údaj pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Použití posudku pro potřebu prodeje majetku.

Ocenění je provedeno ke dni 15. 7 2022.

Ocenění je provedeno dne objednávky SPU ze dne 27. 5. 2022 Zn. SPU 151782/2022//121/Kon

**Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**  
Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2. ZÁKLADNÍ POJMY

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

**TRŽNÍ HODNOTA** – odhadnutá částka, která se určuje zpravidla na základě více způsobů oceňování a to zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

**ZJIŠTĚNÁ CENA** - cena zjištěná dle cenového předpisu

( v současné době Zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb. , ve znění vyhlášky 53/2016 Sb.ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku )

## B . VÝČET PODKLADŮ

Výběr zdrojů dat byl proveden dle obsahu dat v níže uvedených použitelných podkladů pro vypracování posudku

### 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### 1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

**Objednatel ocenění :** Státní pozemkový úřad,  
Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

**Zhotovitel ocenění :** ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

### 2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

#### 2. 1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10 . 5 . 2022 – LV 483 – k.ú. Javorník - město

A : Vlastník :

Karel Širůčka, Přichystalova 528/6, Tuřany , 620 00, Brno id. ½ vl. podíl  
Marián Širůčka, Míru 367, 790 70, Javorník id. ½ vl. podíl

B : Parcela č. 400/5 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 45 m<sup>2</sup>

Na pozemku stojí stavba : bez čp/če, zp. využití zem stavba ( LV 10002 )

stavba jiného vlastníka :

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu :

Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :bez zápisu

D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 107/1999 ze dne 11. 10. 1999, právní moc  
Dne 7. 12. 1999.

Pro : Karel Širůčka, Přichystalova 528/6, Tuřany , 620 00, Brno

Marián Širůčka, Míru 367, 790 70, Javorník

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

#### 2. 2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3 . 5 . 2022 – LV 10002 – k.ú. Javorník - ves

A : Vlastník : Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu :

Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B : Parcela č. 14 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 1111 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba : bez čp/če, zp. využití zemědělská stavba

Stavba stojí na pozemku p.č. 14

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu  
 C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :bez zápisu  
 D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu  
 Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :  
 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu ( §4 zák. č. 503/2012 Sb. )  
 Státního pozemkového úřaduj. sp. zn. : 010229/213OMV/1 ze dne 2. 1. 2013.  
 Pro : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

### 2. 3 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10 . 5 . 2022 – LV 10002 – k.ú. Javorník - ves

A : Vlastník : Česká republika  
 Příslušnost hospodařit s majetkem státu :  
 Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B : Parcela č. 532/7 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 31 m<sup>2</sup>  
 Součástí je stavba : bez čp/če, zp. využití jiná stavba  
 Stavba stojí na pozemku p.č. 532/7

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu  
 C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :bez zápisu  
 D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu  
 Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :  
 Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu ( §4 zák. č. 503/2012 Sb. )  
 Státního pozemkového úřaduj. sp. zn. : 010229/213OMV/1 ze dne 2. 1. 2013.  
 Pro : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

### 2. 4 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 3 . 5 . 2022 – LV 483 – k.ú. Javorník - město

A : Vlastník :  
 Karel Širůčka, Přichystalova 528/6, Tuřany , 620 00, Brno id. ½ vl. podíl  
 Marián Širůčka, Míru 367, 790 70, Javorník id. ½ vl. podíl

B : Parcela č. 400/2 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 61 m<sup>2</sup>  
 Na pozemku stojí stavba : bez čp/če, zp. využití zem stavba ( LV 10002 )  
 stavba jiného vlastníka :  
 Česká republika  
 Příslušnost hospodařit s majetkem státu :  
 Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu  
 C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :bez zápisu  
 D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu  
 Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :  
 Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 107/1999 ze dne 11. 10. 1999, právní moc  
 Dne 7. 12. 1999.

Pro : Karel Širůčka, Přichystalova 528/6, Tuřany , 620 00, Brno  
 Marián Širůčka, Míru 367, 790 70, Javorník

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

## 2. 5 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10 . 5 . 2022 – LV 10002 – k.ú. Javorník - ves

A : Vlastník : Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu :

Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3

B : Parcela č. 532/3 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 83 m<sup>2</sup>

Součástí je stavba : rozestavěná

Stavba stojí na pozemku p.č. 532/3

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů : bez zápisu

D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu ( §4 zák. č. 503/2012 Sb. )

Státního pozemkového úřadu, sp. zn. : 010229/213OMV/1 ze dne 2. 1. 2013.

Pro : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, 130 00, Praha

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu

## 2. 6 Kopie katastrálních map

Kopie katastrálních map vyhotovené dne 15. 7. 2022.

## 2. 7 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 15. 7. 2021.

## 2. 8 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitostí vystihující její charakter a parametry.

## 2. 9 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze zjištěná z databáze katastrálního úřadu.

Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí, ČKOM.

Zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb.,

ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb.,

ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

## C. NÁLEZ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Na základě těchto dat byl proveden popis nemovitosti s jejich rozměry a zjištěním jejich dalšího možného využití.

Ocenění slouží pro potřebu prodeje majetku. Ocenění je provedeno ke dni 15. 7. 2022.

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

Ve vlastní databázi prodeju znalce nejsou obdobné nemovitosti – malé vodárny, postavené na pozemku s přístupem přes pozemky jiných vlastníků.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván. Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

**TRŽNÍ HODNOTA** – odhadnutá částka, která se určuje zpravidla na základě více způsobů oceňování a to zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Pro stanovení tržní hodnoty je hodnocení prováděno třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### Metoda stanovení věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

Náklady na pořízení v současných cenách jsou potom sníženy o opotřebení.

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku ( zastavěná plocha, orná půda, atd. ). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace.

Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se zjistí věcná hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

U pozemků je preferována metoda porovnávací ( srovnávací ).

### Metoda výnosová

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové míře uložit, aby výnos z úroků z této jistiny byl stejný jako čistý výnos z nemovitosti.

Je uvažován pouze výnos z nemovitosti formou dosažitelného nájemného, které je obvyklé v daném místě a čase.

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz.

### **Metoda porovnávací ( srovnávací )**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo právě nabízených na trhu porovnatelných nemovitostí.

Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

Tržní hodnotu je možno stanovit pouze na základě aplikace znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení tržní hodnoty jsou hodnoty stanovené všemi třemi výše uvedenými metodami.

Obsah ocenění :

- 1) Stavba bez čp/če na p.č. 400/5
- 2) Kravín bez čp/če na p.č. 14
- 3) Stavba bez čp/če na p.č. 532/7
- 4) Stavba bez čp/če na p.č. 400/2
- 5) Stavba bez čp/če na p.č. 532/3

**Celkový popis nemovitostí je proveden v části D**

## **D. POSUDEK**

### **D.1 OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

#### **D.1.1 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 400/5**

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/5 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Ve vlastní databázi prodejtů znalce nejsou obdobné nemovitosti – malé objekty využitelné jako sklad, postavené na pozemku jiného vlastníka a s přístupem přes pozemky jiných vlastníků.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejtů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen, prodáván ani pronajímán.

**Pro ocenění objektu je dále použita metoda stanovení věcné hodnoty**

**Pro zohlednění stavu trhu a polohy objektu budou použity indexy trhu a polohy při stanovení věcné hodnoty stavebního objektu.**

## Celkový popis

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/5 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Objekt bez čp/če netvoří příslušenství žádné jiné stavby.

Objekt bez čp/če na p.č. 400/5 je využitelný jako malý sklad, doplňuje tak využívání okolních pozemků

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený nízkou pultovou střechou.

Objekt je obdélníkového tvaru.

Vstup do objektu bez čp/če na p.č. 400/5 je možný dřevěnými vstupními dveřmi z prostoru pozemku p.č. 400/3

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/5 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie.

Objekt byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : betonové základové pásy

Izolace : je provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z plných cihel tl. 300 mm

Stropy : nejsou, objekt je zakryt konstrukcí zastřešení.

Střecha : pultová střecha, nosná konstrukce je tvořena šikmými dřevěnými krokviemi.

Krytina střechy z vlnitých azbestocementových desek

Klenpišské konstrukce z pozinkovaného plechu.

Vnější fasádu tvoří vápenocementová štuková omítka a spárované zdivo

Přípojky : nejsou provedeny žádné přípojky inženýrských sítí.

## Popis jednotlivých podlaží

### Popis 1. NP

Přístup do 1. NP dřevěnými otevíravými dveřmi z prostoru pozemku dvora - p.č. 400/3

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : nejsou, objekt je zakryt konstrukcí zastřešení.

Schodiště : není

Vnitřní úpravy povrchů : provedena vápenná štuková omítka

Vnitřní obklady : v podlaží nejsou

Dveře : dveře do dřevěných zárubní.

Okna : ocelová jednoduchá okna

Podlahy obytných místností : nejsou

Podlahy ostatních místností : betonová mazanina

Vytápění : v objektu není

Elektroinstalace : v objektu není

Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není

Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není

Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není

Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není

Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není

Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není

Výtah : v podlaží ani v objektu není



Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Výčet místností podlaží : sklad

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

Zastavěná plocha stavby	délka	šířka	Zastavěná plocha
část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	9,00	5,00	45,00
<b>Celkem zastavěná plocha stavby</b>			<b>45,00</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část	9,00	5,00	2,40	108,00
Zastřešení	9,00	5,00	0,90/2=0,45	20,25
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>128,25</b>

**Obestavěný prostor celkem = 128,25 m<sup>3</sup>**

Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.

#### Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu.

Stavba splňuje podmínky § 16 odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.,:

- doplňuje užívání pozemku
- zastavěná plocha stavby nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>
- nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu
- jedná se tedy o vedlejší stavbu. Svislé konstrukce objektu jsou z palených cihel, v tl. 300 mm. konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkroví. ( nízká pultová střecha )  
 Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.

Podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb., :

se jedná o typ I B .

SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, ZC = 1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

### Koeficienty

Koeficient vybavení $K_4$ dle výpočtu uvedeného níže	$K_4 = 0,74400$
Koeficient polohový $K_5$ podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.	$K_5 = 1,000$
Koeficient změny cen staveb $K_1$ podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.	$K_1 = 2,459$
$I_T$ - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu níže )	$= 0,688$
$I_p$ - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu níže )	$= 0,338$

### Výpočet koeficientu $K_4$

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pásy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	nejsou	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000
4	Krov	krov neumožňující podkrovní	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	azbestocementové vlnité desky	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	vápenné a vápenocementové omítky	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	ocelová jednoduchá	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	není	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,74400
	<b>Koeficient vybavení</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_4</math></b>	<b>-</b>				<b>0,74400</b>

### Výpočet indexu trhu - $I_T$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dělicím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou ( rozdílni vlastníci pozemku a stavby )	-0,03
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Mezisoučet <math>1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5</math></b>				<b>0,910</b>
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím vyskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII.	V ostatních případech	0,80

9	Občanská vybavenost obce	I.	Kompletní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení) – město Javorink	1,05
Index trhu:				0,688
$I_t = P_0 \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				
= 1,00 * 0,90 * 0,80 * 1,05 * 0,910 = 0,68796 = 0,688				

### Výpočet indexu polohy - $I_p$

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Sklady			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	0,00			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na veřejnou síť v obci	0,00			
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po nebezpečné komunikaci (štrkova plocha a tráva)	0,00			
5	Parkovací možnosti	III.	Výborně parkovací možnosti (na dvoře)	+0,05			
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00			
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu (Pozemky okolo objektu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace k objektu je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30			
Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,45 * (1,00 - 0,25) = 0,3375 = 0,338$							

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Stavba je ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu, proto bude výpočet opotřebení proveden analytickou metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Zaklady	0,09543	100	0,09543	0,09543	97	120	0,80833	7,71390
2	Obvodové stěny	0,42742	100	0,42742	0,42742	97	110	0,88182	37,69069
3	Stropy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	110	0,00000	0,00000
4	Krov	0,09812	100	0,09812	0,09812	97	100	0,97000	9,51747
5	Krytina	0,10887	100	0,10887	0,10887	40	45	0,88889	9,67743
6	Klempířské práce	0,02285	100	0,02285	0,02285	40	45	0,88889	2,03107
7	Úprava povrchů	0,08199	100	0,08199	0,08199	97	100	0,97000	7,95295
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,04032	100	0,04032	0,04032	40	45	0,88889	3,58424
10	Okna	0,01478	100	0,01478	0,01478	40	45	0,88889	1,31421
11	Podlahy	0,11022	100	0,11022	0,11022	97	110	0,88182	9,71899
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	40	45	0,88889	0,00000
23	Neuvečené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>89,20 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 14 vyhlášky

1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>1</sub>

K<sub>1</sub> = 0,74400

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>i</sub> = 2,459

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu níže ) = 0,688

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu níže ) = 0,338

Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	2 286,87
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	531,80
Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1925
Stáří		S	roků	97
Způsob výpočtu opotřebení	( lineární / analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	89,20
Výchozí cena		CN	Kč	293 291,08
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	293 291,08
Odpočet na opotřebení	89,20 %	O	Kč	-261 615,64
Cena po odpočtu opotřebení bez pp			Kč	31 675,44
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CS <sub>0</sub>	Kč	31 675,44
Věcná hodnota stavby		CS	Kč	7 365,93
<b>Zaokrouhleno</b>				<b>7 370,00</b>

## D.1. 2 KRAVÍN BEZ čp/če NA p.č. 14

### Celkový popis

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v místní části Javorník - ves, na okraji zastavěného území této místní části, uvnitř místního zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je postavena na pozemku p.č. 14, který je ve vlastnictví vlastníka budovy bez čp/če. Celý pozemek p.č. 14 je zastavěn stavbou budovy bez čp/če.

Pozemky okolo pozemku p.č. 14 jsou ve vlastnictví téhož vlastníka - České republiky  
Správa nemovitostí ve vlastnictví státu : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravín, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený sedlovou střechou, s půdním prostorem. Objekt je obdélníkového tvaru s přístavky.

Vstup do objektu budovy bez čp/če na p.č. 14 je možný dřevěnými vstupními vraty a dveřmi z prostoru zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je napojena na rozvody elektro a rozvody vody v rámci okolního zemědělského areálu, v současné době jsou tyto přípojky nefunkční.

Pozemek p.č. 14 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 14 činí 1111,00 m<sup>2</sup>.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravín, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu.

Vzhledem k jeho poloze uvnitř zemědělského areálu a stavebně technickému stavu je objekt využitelný pouze jako sklad.

Základy : betonové základové pasy

Izolace : je provedena izolace proti vodě, v současné době nefunkční.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl. 450 mm

Stropy : dřevěné trámové, bez podbití, dřevěné trámy osazeny na obvodových zdech a na vnitřních ocelových průvlacích nesených ocelovými sloupy.

Střecha : sedlová, nosná konstrukce je tvořena dřevěným krovem vaznicové soustavy.

Krytina sedlové střechy z azbestocementových šablon na bednění z dřevěných prken.

Bleskosvod je instalován, svody po fasádě objektu.

Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu.

Vnější úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka

Vnitřní úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka.

Vnitřní keramické obklady : nejsou provedeny keramické obklady

Dveře : jen vstupní dřevěná vrata a dřevěné dveře

Okna : ocelová jednoduchá okna.

Podlahy : podlahy místnosti objektu tvoří betonová mazanina

Vytápění : není

Elektroinstalace : je provedena 230/400 V

Rozvod vody : v objektu je proveden pouze rozvod studené vody.

Vnitřní kanalizace : v objektu není provedena.

Rozvod plynu : v objektu není proveden

Zdroj teplé vody : v objektu není

Zařízení kuchyní : v objektu není

Vnitřní hygienické vybavení : v objektu není

Výtah : v objektu není

Mříže : v objektu nejsou

Okenice : v objektu nejsou

Výčet místností : místnosti využitelné jako sklady

Přípojky : objekt je napojen na rozvody elektro, a vody z rozvodů zemědělského areálu, v současné době jsou tyto přípojky nefunkční.

### Stáří, opotřebení

Stáří objektu je cca 61 let.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravin, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu.

Přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční

Všechny konstrukce jsou dokončené.

### Výpočet hodnoty pozemku p.č. 14 s budovou bez čp/če porovnávacím způsobem

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v místní části Javorník - ves, na okraji zastavěného území této místní části, uvnitř místního zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je postavena na pozemku p.č. 14, který je ve vlastnictví vlastníka budovy bez čp/če.

Celý pozemek p.č. 14 je zastavěn stavbou budovy bez čp/če.

Pozemky okolo pozemku p.č. 14 jsou ve vlastnictví téhož vlastníka - České republiky

Správa nemovitostí ve vlastnictví státu : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/IIa, Žižkov, 130 00, Praha 3.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravin, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený sedlovou střechou, s půdním prostorem. Objekt je obdélníkového tvaru s přístavky.

Vstup do objektu budovy bez čp/če na p.č. 14 je možný dřevěnými vstupními vraty a dveřmi z prostoru zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je napojena na rozvody elektro a rozvody vody v rámci okolního zemědělského areálu, v současné době jsou tyto přípojky nefunkční.

Pozemek p.č. 14 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 14 činí 1111,00 m<sup>2</sup>.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravin, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu

Vzhledem k jeho poloze uvnitř zemědělského areálu a stavebně technickému stavu je objekt využitelný pouze jako sklad.

Zastavěná plocha objektu : 1111,00 m<sup>2</sup>.

Užitná plocha místností v objektu : 890,00 m<sup>2</sup>.

Stáří objektu je cca 60 let.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravin, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu  
Přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční  
Všechny konstrukce jsou dokončené.

Hodnota budovy včetně pozemku je určena porovnáním s cenami obdobných skladových prostor v blízkém okolí oceňované nemovitosti.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená ze skutečně uskutečněných prodejů.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.  
Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými objekty ( orientační výpisy jsou přiloženy v příloze )

### 1. Nemovitost č. 1

lokality : Javorník, stejný areál v němž se nachází oceňovaná nemovitost

Jedná se o uskutečněný prodej nemovitosti

konstrukční řešení :

Prodej bývalého kravína a přilehlé stavby využívaných jako skladový prostor, včetně okolních pozemků. Podlahová plocha 530,00 m<sup>2</sup>

podlahová plocha : 530,00 m<sup>2</sup>

přípojky, vybavení : elektro

technický stav : starší nemovitost, ihned k užívání jako sklad

okolní zástavba : zemědělské a skladové objekty

cena prodeje : 720 000,00 Kč = 1 358,50 Kč/ m<sup>2</sup>

přirazená váha : 2,00 ( objekt v těsné blízkosti, nejpodobnější oceňované nemovitosti )

Jedná se o realizovaný prodej starší než 6 měsíců ( červenec 2021 ). Byl použit z důvodu neexistence dostatečného počtu srovnatelných realizovaných prodejů mladších než 6 měsíců.

Pro přepočítání ceny na úroveň k 15. 7. 2022 bude využit index růstu cen staveb

(HB index vydávaný Hypoteční bankou )

HB index = 190,40/173,90 = 1,095

cena : 1 358,50 \* 1,095 = 1 487,60 Kč/m<sup>2</sup>

### 2. Nemovitost č. 2

lokality : Javorník, stejný areál v němž se nachází oceňovaná nemovitost

Jedná se o uskutečněný prodej nemovitosti

konstrukční řešení :

Prodej skladu sena, včetně pozemku. Podlahová plocha 1 160,00 m<sup>2</sup>

podlahová plocha : 1 160,00 m<sup>2</sup>

přípojky, vybavení : elektro

technický stav : starší nemovitost, ihned k užívání jako sklad

okolní zástavba : zemědělské a skladové objekty

cena prodeje : 2 000 000,00 Kč = 1 724,10 Kč/ m<sup>2</sup>

přirazená váha : 1,00 ( objekt ve stejné obci )

Jedná se o realizovaný prodej starší než 6 měsíců ( duben 2014 ). Byl použit z důvodu neexistence dostatečného počtu srovnatelných realizovaných prodejů mladších než 6 měsíců.

Pro přepočítání ceny na úroveň k 15. 7. 2022 bude využit index růstu cen staveb

(HB index vydávaný Hypoteční bankou )

HB index = 190,40/101,20 = 1,881

cena : 1 724,10 \* 1,881 = 3 243,00 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Nemovitost č. 3

lokality : Javorník

Jedná se o uskutečněný prodej nemovitosti

konstrukční řešení :

Prodej vícepodlažní budovy využitelné jako sklady . Podlahová plocha 1 510,00 m<sup>2</sup>

podlahová plocha : 1 510,00 m<sup>2</sup>  
 přípojky, vybavení : elektro  
 technický stav : starší nemovitost, ihned k užívání jako sklad  
 okolní zástavba : skladové objekty  
 cena prodeje : 1 200 000,00 Kč = 794,70 Kč/m<sup>2</sup>  
 přiřazená váha : 1,00 ( objekt ve stejné obci )  
 Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( květen 2022 ),  
 cena : 794,70 Kč/m<sup>2</sup>

Základní srovnatelná cena :

$$\frac{1\,487,60 * 2 + 3\,243,00 * 1 + 794,70 * 1}{2 + 1 + 1} = 1\,753,23 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci a v domě vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost
- 6) právní vztahy ( věcná břemena, restituční nároky, zástavní práva )

ad 1) poloha obdobná :	0 %
ad 2) stavebně technický stav horší :	-20 %
Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve španém stavebně technickém stavu. Přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční nebo odpojeny	
ad 3) stejná materiálová charakteristika :	0 %
ad 4) obdobná vybavenost :	0 %
ad 5) obdobná velikost :	0 %
ad 6) právní vztahy obdobné :	0 %
<b>celkem snížení</b>	<b>- 20 %</b>

Upravená srovnatelná cena : 1 753,23 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,80 = 1 402,58 Kč = 1 400,00 Kč/m<sup>2</sup>

Srovnatelná hodnota budovy bez čp/če s pozemkem p.č. 14 ke dni ocenění:  
 1 400,00 Kč/m<sup>2</sup> \* 890,00 = 1 246 000,00 Kč

Slovy : jedenmiliondvěstěčtyřicetšesttisíc korun českých

### D.1. 3 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 532/7

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Stavba bazénu je postavena na pozemku p.č. 532/7, který je ve vlastnictví vlastníka stavby bazénu na tomto pozemku.

Pozemky okolo pozemku stavby bazénu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace ke stavbě bazénu je možný pouze přes tyto pozemky.

Ve vlastní databázi prodejů znalce nejsou obdobné nemovitosti – malé venkovní bazény s pozemkem, s přístupem přes pozemky jiných vlastníků.



Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen, prodáván ani pronajímán.

Pro ocenění objektu je dále použita **metoda stanovení věcné hodnoty**.

Pro zohlednění stavu trhu a polohy objektu budou použity **indexy trhu a polohy při stanovení věcné hodnoty stavebního objektu**. Pozemek pod objektem bude oceněn dle platné vyhlášky.

### D.1. 3a POZEMEK

Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob ocenění
1.	532/7	31,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Dle § 3 a § 4 odst. 1

Základní cena - ZC ( Dle § 3 )

ZC<sub>v</sub> stavebního pozemku

Olomoucký kraj, oblast Jeseník  
Dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 je :  
ZC<sub>v</sub> = 896,00 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
II.	2 001 - 5 000 obyvatel ( obec Javorník ma ke dni ocenění 2 755 obyvatel )	0,80
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
IV.	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
VI	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn ( obec Javorník )	1,00
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I	Příměstská doprava	1,00
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I	Kompletní vybavenost ( obchod, služby zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) - město Javorník	1,00

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 896,00 * 0,80 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 344,06 = 344,00 \text{ Kč/m}^2$$

#### Základní cena upravená - ZCU ( Dle § 4 )

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemků v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I$ ,  
kde

$ZCU$  = základní cena upravená stavebního pozemku v  $\text{Kč/m}^2$

$ZC$  = základní cena stavebního pozemku obce v  $\text{Kč/m}^2$  určená podle § 3.

$I$  = index cenového porovnání vypočtený podle vzorce  $I = I_T * I_O * I_P$

Kde  $I_T$  = index trhu

Kde  $I_O$  = index omezujících vlivů pozemku

Kde  $I_P$  = index polohy

Pro výpočet  $I$  je tedy třeba určit indexy trhu, omezujících účinků a polohy.

#### Výpočet indexu trhu - $I_T$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu Na pozemku stojí stavba, která je využitelná pouze jako součást příslušenství stavby jiného vlastníka	-0,30
Mezisoučet $I + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,640
6	Povodňové riziko	IV.	Zona se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce		Ostatní případ ocenění	1,00
8	Poloha obce		Ostatní případ ocenění	1,00
9	Občanská vybavenost obce		Ostatní případ ocenění	1,00
Index trhu: $I_T = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$ $= 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,640 = 0,640$				0,640

#### Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků - $I_O$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00

3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_D = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = 1,00$				1,000

### Výpočet indexu polohy - $I_P$

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnoty pro oběh a administrativu			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08			
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	0,00			
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00			
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00			
6	Dopravní dostupnost	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02			
7	Hromadná doprava*	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,03			
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00			
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00			
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00			
11	Vlivy ostatní neuvedené	L.	Vlivy snižující cenu (Pozemky okolo pozemku stavby bazény jsou ve vlastnictví jiného vlastníka - tj. SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace ke stavbě bazény je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30			
Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,65 * (1,00 - 0,27) = 0,4745 = 0,475$							

### Výpočet ceny

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3 = 344,00 Kč/m<sup>2</sup>

$I_T$  - index trhu = 0,640

$I_D$  - index omezujících vlivů pozemků = 1,000

$I_P$  - index polohy = 0,475

I - index cenového porovnání -  $I = I_T * I_D * I_P = 0,640 * 1,000 * 0,475 = 0,304$

**Základní cena upravená – ZCU**

$$ZCU = ZC * I = 344,00 * 0,304 = 104,58 \text{ Kč/m}^2$$

**Výpočet ceny pozemku**

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena pozemku v Kč
I.	532/7	31,00	104,58	3 241,98 Kč
<b>Cena pozemku celkem</b>				<b>3 241,98 Kč</b>

**D 1. 3b STAVBA BAZÉNU ( § 16 )****Celkový popis**

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Stavba bazénu je postavena na pozemku p.č. 532/7, který je ve vlastnictví vlastníka stavby bazénu na tomto pozemku.

Pozemky okolo pozemku stavby bazénu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace ke stavbě bazénu je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o relaxační bazén, který je též přístupný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník, relaxační bazén tvoří příslušenství této budovy, byl využíván společně s prostorem sauny v přízemí administrativní budovy. Stavba bazénu s ohraničujícími stěnami je postavena na celé výměře pozemku p.č. 532/7.

Stavba bazénu je jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru, bez zastropení a bez zastřešení.

Obvodové zdivo objektu je postaveno na betonové základové pasy, uvnitř objektu se nachází vlastní betonový monolitický bazén s keramickým obkladem stěn.

Vstup do objektu bazénu je možný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Objekt bazénu není napojen na žádné inženýrské sítě.

Základy : betonové základové pasy

Izolace : je provedena vodorovná i svislá izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : obvodové zdivo z plných pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : v objektu nejsou

Střecha objektu není, objekt není zastřešen.

Bleskosvod není instalován

Klempířské konstrukce z ocelového plechu pozinkovaného – oplechování vrchu obvodové stěny.

Fasáda je tvořena vápenocementovou štukovou omítkou a obkladem z cihelných pásků.

Přípojky : nejsou

**Popis I. NP**

Vstup do objektu bazénu je možný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Svislé nosné konstrukce : obvodové zdivo z plných pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : v objektu nejsou

Schodiště : v podlaží ani v objektu není.

Vnitřní úpravy povrchů : keramický obklad stěn obvodových stěn a stěn bazénu

Vnitřní obklady : keramický obklad stěn obvodových stěn a stěn bazénu

Dveře : v podlaží ani v objektu nejsou.  
 Okna : v podlaží ani v objektu nejsou.  
 Podlahy místností : na podlaže bazénu je keramická dlažba, vedle bazénu je položena teracová dlažba  
 Vytápění : v podlaží ani v objektu není  
 Elektroinstalace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není  
 Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není  
 Výtah : v podlaží ani v objektu není  
 Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Ostatní : v podlaží ani v objektu není  
 Výčet místností podlaží : relaxační bazén

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

	délka	šířka	Zastavěná plocha
Část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	5,75	5,40	31,05
<b>Zastavěná plocha celkem</b>			<b>31,05</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část – bazén pod terénem	5,75	2,70	1,40	21,74
Hlavní část – nadzemní zděná část	5,75	5,40	2,60	80,73
<b>Obestavěný prostor celkem</b>				<b>102,47</b>

**Obestavěný prostor celkem = 102,47 m<sup>3</sup>**

Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.

#### Zjištění charakteru objektu

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Při nesouhlasu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Jedná se o vedlejší stavbu.

Stavba splňuje podmínky § 16 odst. 1) vyhlášky :

- je užívána společně se stavbou hlavní ( administrativní budova )
- zastavěná plocha stavby nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>
- nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu
- jedná se tedy o vedlejší stavbu. Svislé konstrukce objektu jsou z pálených cihel, v tl. 300 mm, konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkrovní. Stavba nemá vybudované podkrovní a není podsklepena.

Podle přílohy č. 14 vyhlášky e jedná o typ I B .  
SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, ZC = 1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

### Koeficienty

Koeficient vybavení  $K_1$  dle výpočtu uvedeného níže  $K_1 = 0,66012$   
Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_5 = 1,000$   
Koeficient změny cen staveb  $K_4$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_4 = 2,459$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,640

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,475

### Výpočet koeficientu $K_1$

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené									keramické obklady vnitřních stěn
Porizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalecm)				CK	Kč				35 000,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené				= CK/(ZC*OP*K5*K1)	PK	-			0,11112
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové základové pásy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100	
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800	
3	Stropy	nejsou	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000	
4	Krov	není	C	0,07300	100	0,07300	0,00	0,00000	
5	Krytina	není	C	0,08100	100	0,08100	0,00	0,00000	
6	Klempířské práce	oplechování vřechu obvodových stěn	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700	
7	Úprava povrchu	vapenné štukové omítku	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100	
8	Schodiště	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
9	Dveře	nejsou	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000	
10	Okna	nejsou	C	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000	
11	Podlahy	teracová a keramická dlažba	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200	
12	Elektroinstalace	není	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000	
13	Neuvedené	keramické obklady vnitřních stěn	B	0,11112	100	0,11112	1,00	0,11112	
Celkem								1,11112	0,66012
<b>Koeficient vybavení ( z výpočtu výše )</b>				<b><math>K_1</math></b>	-				<b>0,66012</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt byl postaven v roce 1981, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 41 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce.

Objekt nebyl velmi dlouhou dobu využíván, údržba nebyla velmi dlouhou dobu prováděna.

Vzhledem ke svému stáří je objekt v mimořádně špatném stavebně technickém stavu.

Pro výstižný výpočet dokončení a opotřebení stavby bude použita analytická metoda.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Zaklady	0,10756	100	0,10756	0,10756	41	60	0,68333	7,34964
2	Obvodové stěny	0,48173	100	0,48173	0,48173	41	51	0,80392	38,72729
3	Stropy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	51	0,00000	0,00000
4	Krov	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	51	0,00000	0,00000
5	Krytina	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	51	0,00000	0,00000
6	Klempířské práce	0,02575	100	0,02575	0,02575	41	51	0,80392	2,07033
7	Úprava povrchů	0,09241	100	0,09241	0,09241	41	51	0,80392	7,42882
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Okna	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
11	Podlahy	0,12422	100	0,12422	0,12422	41	51	0,80392	9,98628
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
23	Neuvedené	0,16833	100	0,16833	0,16833	41	51	0,80392	13,53263
Celk		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>79,09 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 14 vyhlášky

1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>

K<sub>4</sub> = 0,66012

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

K<sub>i</sub> = 2,088

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,640

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,475

Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>	Kč/m <sup>3</sup>	2 029,04
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × pp	ZCU Kč/m <sup>3</sup>	616,83
Rok ocenění			2022
Rok pořízení			1981
Stáří		S roků	41
Způsob výpočtu opotřebení	( lineární / analytický )		analytický
Celková předpokládaná životnost		Z roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O %	79,09
Výchozí cena		CN Kč	207 915,73
Stupeň dokončení stavby		D %	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND Kč	207 915,73
Odpočet na opotřebení	79,09 %	O Kč	-164 440,55
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp		Kč	43 475,18
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CS <sub>N</sub> Kč	43 475,18
<b>Věcná hodnota stavby</b>		<b>CS Kč</b>	<b>13 216,45</b>

## REKAPITULACE VĚCNÉ HODNOTY

Pozemek p.č. 532/7	3 241,98 Kč
Stavba bazénu	13 216,45 Kč
<b>Celkem</b>	<b>16 458,43 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>16 460,00 Kč</b>

Věcná hodnota nemovitosti činí ke dni 15. 7. 2022 :  
**16 460,00 Kč**  
 Slovy : šestnácttisícčtyřistašedesát korun českých

### D.1. 4 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 400/2

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/2 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Ve vlastní databázi prodejí znalce nejsou obdobné nemovitosti - malé objekty využitelné jako sklad, postavené na pozemku jiného vlastníka a s přístupem přes pozemky jiných vlastníků.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván

Nelze - li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejí podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota nemovitosti**.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen, **prodáván ani pronajímán**.

**Pro ocenění objektu je dále použita metoda stanovení věcné hodnoty**

**Pro zohlednění stavu trhu a polohy objektu budou použity indexy trhu a polohy při stanovení věcné hodnoty stavebního objektu.**

#### Celkový popis

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/2 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Objekt bez čp/če netvoří příslušenství žádné jiné stavby.

Objekt bez čp/če na p.č. 400/2 se skládá ze stavby využívané jako garáž a ze stavby přístřešku.

Oba tyto objekty budou oceněny zvlášť.

#### D.1. 4a GARÁŽ



### Celkový popis garáže

Jedná se o zděnou nepodsklepenou jednopodlažní garáž s nízkou pultovou střechou, která je přistavěna k boční stěně sousedního objektu.

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/2 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie

Vstup do objektu je možný vstupními oteviravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.

Základy : monolitické základové pásy

Izolace : je provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pěnositilátových tváří tl. 400 mm

Stropy : montované z cihelných stropních desek do ocelových nosníků.

Střecha : nízká sedlová, nosná konstrukce je tvořena šikmými dřevěnými krokvení.

Krytina z azbestocementových šablon na bednění z dřevěných prken.

Bleskosvod není instalován.

Klenpiřské konstrukce nejsou

Vnější úpravy povrchů tvoří neomítnuté zdivo

Vnitřní úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka

Vnitřní keramické obklady : nejsou provedeny

Dveře : nejsou

Vrata : osazena plechová dvoukřídlová oteviravá vrata

Okna : ocelové jednoduché okno.

Podlahy : podlahu garáže tvoří monolitická betonová mazanina

Vytápění : není

Elektroinstalace : v objektu není.

Rozvod vody : není proveden

Vnitřní kanalizace : není provedena

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : není

Vnitřní hygienické vybavení : není

Výtah : v objektu není

Mříže : v objektu nejsou

Okenice : v objektu nejsou

Výčet místností : garáž

Přípojky : nejsou provedeny přípojky inženýrských sítí.

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

$$6,80 * 3,50 = 23,80 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha celkem : } 23,80 \text{ m}^2$$

#### Obestavěný prostor

$$6,80 * 3,50 * 4,10 = 97,58 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor celkem : } 97,58 \text{ m}^3$$

### Zjištění charakteru objektu

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jedná se o zděnou nepodsklepenou jednopodlažní garáž s nízkou pultovou střechou, která je svým stavebně dispozičním uspořádáním využitelná jako garáž ke garážování osobního automobilu a je i k tomuto účelu užívána

Stavba slouží ke garážování osobního automobilu

Je třeba provést ocenění objektu nákladovým způsobem pro zjištění věcné hodnoty.

Garáž bude oceněna dle § 15

jedná se tedy o garáž. Svislé konstrukce objektu jsou zděné, v tl. 400 mm, konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkrovní. Stavba není podsklepena.

Podle přílohy č. 13 vyhlášky se jedná o typ I B.

SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274

ZC = 1 375,00 Kč/m<sup>3</sup>

### Koeficienty

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$K_4 = 1,03898$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$K_5 = 1,000$

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$K_1 = 2,459$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu níže) = 0,688

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu níže) = 0,568

### Výpočet koeficientu $K_4$

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pásy, patky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	z tvárnice, tl. 40 cm	N	0,30100	100	0,30100	1,54	0,46354
3	Stropy	z cihelných stropních desek do ocelových nosníků	S	0,26200	100	0,26200	1,00	0,26200
4	Krov	nízká pultová střecha	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	azbestocementové šablony	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	C	0,02900	100	0,02900	0,00	0,00000
7	Úpravy povrchů	jakékoliv omítky	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
8	Dveře	nejsou	C	0,02700	100	0,02700	0,00	0,00000
9	Okna	ocelové jednoduché okna	P	0,01400	100	0,01400	0,46	0,00644
10	Vrata	ocelová dvoukřídllová vrata	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
12	Elektroinstalace	není	C	0,06000	100	0,06000	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,03898
	<b>Koeficient vybavení</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_4</math></b>	<b>-</b>				<b>1,03898</b>

Výpočet indexu trhu -  $I_T$ 

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dlém (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou ( rozdílů vlastníci pozemku a stavby )	-0,03
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Mezisoučet <math>I + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5</math></b>				<b>0,910</b>
6	Povodňové riziko	IV.	Zona se zanedbatelným nebo sporným výskytem záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII.	V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	I.	Kompletní vybavenost ( obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) – město Javorník	1,05
<b>Index trhu:</b>				<b>0,688</b>
$I_T = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times P_5 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$ $= 1,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,05 \times 0,910 = 0,68796 = 0,688$				

Výpočet indexu polohy -  $I_P$ 

Znak		Kvalitativní pásma					
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Gráže			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednoiném funkčním celku	0,80			
2	Převážující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	0,04			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské síť, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny síť v obci	0,00			
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po nebezpečné komunikaci ( sčrková plocha a tráva )	-0,05			
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti ( na dvoře )	+0,02			
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00			

7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu (Pozemky okolo objektu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace k objektu je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30				
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 \times (1,00 - 0,29) = 0,4725 = 0,568$								

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt garáže byl postaven v roce 1975, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 47 let.

Konstrukce zastřešení a krytina objektu je stáří 97 let

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Výpočet opotřebení bude proveden analytickou metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří H	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05967	100	0,05967	0,05967	47	100	0,47000	2,80467
2	Obvodové stěny	0,44615	100	0,44615	0,44615	47	80	0,58750	26,21126
3	Stropy	0,25217	100	0,25217	0,25217	47	80	0,58750	14,81501
4	Krov	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
5	Krytina	0,05486	100	0,05486	0,05486	97	105	0,92381	5,06816
6	Klempířské konstrukce	0,00000	100	0,00000	0,00000	47	60	0,78333	0,00000
7	Úpravy povrchů	0,04620	100	0,04620	0,04620	47	60	0,78333	3,61892
8	Dveře	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	60	0,00000	0,00000
9	Okna	0,00620	100	0,00620	0,00620	47	60	0,78333	0,48554
10	Vrata	0,06545	100	0,06545	0,06545	47	60	0,78333	5,12680
11	Podlahy	0,06930	100	0,06930	0,06930	47	60	0,78333	5,42838
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	47	50	0,94000	0,00000
23	Neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>63,56 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 13 vyhlášky

1 375,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>

K<sub>4</sub> = 1,03898

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>1</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>1</sub> = 2,459

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu výše) = 0,688

I<sub>p</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu výše) = 0,568

Zákl. cena upravená bez pp		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>1</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	3 512,92
Zákl. cena upravená s pp		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>1</sub> × pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	1 372,79

Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1975
Stáří		S	roku	47
Způsob výpočtu opotřebení	( lineární / analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	63,56
Výchozí cena		CN	Kč	342 790,73
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	342 790,73
Odpočet na opotřebení	63,56 %	O	Kč	-217 877,79
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	124 912,94
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cenu ke dni ocenění bez koeficientu pp		CN	Kč	124 912,94
<b>Věcná hodnota stavby</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>48 813,98</b>

## D.1. 4b PŘÍSTŘEŠEK

### Celkový popis přístřešku

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/2 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Větší část stavby na p.č. 400/2 tvoří starý, původní přístřešek.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, ohdálníkového půdorysu, který je přistavěn k podélné stěně sousedního objektu.

Je přístupný z prostoru pozemku dvora p.č. 400/3 a navazuje na objekt garáže.

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/2 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie.

Objekt přístřešku byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : betonové základové patky

Izolace : není provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : sloupky a průvláky z dřevěných trámků,

Stropy : zastropení je tvořeno konstrukcí zastřešení.

Střecha : pultová střecha tvořená šikmými dřevěnými krokvelemi.

Krytina střechy z azbestocementových šablon na bednění z dřevěných prků.

Bleskosvod není instalován.

Klempířské konstrukce nejsou

Vnější fasáda je opatřena nátěrem nosné konstrukce.

.Přípojky : nejsou provedeny žádné přípojky inženýrských sítí.

### Popis I. NP

Přístup do I. NP z prostoru pozemku dvora – p.č. 400/3

Svislé nosné konstrukce : sloupky a průvláky z dřevěných trámků,

Stropy : zastropení je tvořeno konstrukcí zastřešení .

Schodiště : v podlaží není,  
 Vnitřní úpravy povrchů : nátěr nosné konstrukce.  
 Vnitřní obklady : v podlaží nejsou  
 Dveře : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okna : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Podlahy místností : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Vytápění : v podlaží ani v objektu není  
 Elektroinstalace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není  
 Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není  
 Výtah : v podlaží ani v objektu není  
 Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Výčet místností podlaží : přístřešek

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

Zastavěná plocha stavby	délka	šířka	Zastavěná plocha
část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	10,60	3,50	37,10
<b>Celkem zastavěná plocha stavby</b>			<b>37,10</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část	10,60	3,50	3,20	118,72
Zastřešení	10,60	3,50	1,80/2=0,90	33,39
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>152,11</b>

Obestavěný prostor celkem = 152,11 m<sup>3</sup>

Stavba nemá vybudované podkrovní a není podsklepena.

#### Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu.

Stavba splňuje podmínky § 16 odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.:

- doplňuje užívání pozemku a tvoří příslušenství stavby hlavní ( garáž )
- zastavěná plocha stavby nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>
- nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu

\* jedná se tedy o vedlejší stavbu.

Svislé konstrukce objektu jsou z pilířků,

konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkrovní. Stavba nemá vybudované podkrovní a není podsklepena.

Podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb., :

se jedná o **typ I G**.

SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, ZC = 750,00 Kč/m<sup>3</sup>

### Koeficienty

Koeficient vybavení  $K_1$  dle výpočtu uvedeného níže

$K_1 = 0,95800$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$K_5 = 1,000$

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$K_1 = 2,459$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = **0,688**

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = **0,568**

### Výpočet koeficientu $K_1$

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Zaklady	základové patky	S	0,12200	100	0,12200	1,00	0,12200
2	Obvodové stěny	dřevěné sloupky	S	0,31000	100	0,31000	1,00	0,31000
3	Stropy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
4	Krov	pultová střecha	S	0,33500	100	0,33500	1,00	0,33500
5	Krytina	azbestocementové šablony na bednění z dřevěných prků	S	0,12800	100	0,12800	1,00	0,12800
6	Klenpiřské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	C	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	natěr dřevěné nosné konstrukce	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Okna	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
11	Podlahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
12	Elektroinstalace	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95800
	<b>Koeficient vybavení</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_1</math></b>	<b>-</b>				<b>0,95800</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt přístřešku byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Stavba je ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu, proto bude výpočet opotřebení proveden analytickou metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přečisl. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přečíslený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,12735	100	0,12735	0,12735	97	120	0,80833	10,29397
2	Obvodové stěny	0,32359	100	0,32359	0,32359	97	100	0,97000	31,38831
3	Stropy	0,00000	100	0,00000	0,00000	97	100	0,97000	0,00000
4	Krov	0,34969	100	0,34969	0,34969	97	100	0,97000	33,91962
5	Krytina	0,13361	100	0,13361	0,13361	97	100	0,97000	12,96034
6	Klempířské práce	0,00000	100	0,00000	0,00000	97	100	0,97000	0,00000
7	Úprava povrchu	0,06576	100	0,06576	0,06576	97	100	0,97000	6,37891
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
10	Okna	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
11	Podlahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
23	Neuvešene	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	70	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>94,94 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 14 vyhlášky

750,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>

K<sub>4</sub> = 0,95800

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>i</sub> = 2,459

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,688

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,568

Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	1 766,79
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	690,43
Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1925
Stáří		S	roků	97
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	94,94
Výchozí cena		CN	Kč	268 746,43
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	268 746,43
Odpočet na opotřebení	94,94 %	O	Kč	-255 147,86
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	13 598,57
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CSy	Kč	13 598,57
<b>Věcná hodnota stavby</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>5 314,10</b>



## REKAPITULACE VĚCNÉ HODNOTY

Garáž	48 813,98 Kč
Přístřešek	5 314,10 Kč
<b>Celkem</b>	<b>54 128,08 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>54 130,00 Kč</b>

Věcná hodnota nemovitosti činí ke dni 15. 7. 2022 :

54 130,00 Kč

Slovy : padesátčtyřtisícotřicet korun českých

### D.1. 5 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 532/3

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na pozemku p.č. 532/3, který je ve vlastnictví vlastníka nedokončené stavby ČOV.

Pozemky okolo pozemku nedokončené stavby ČOV jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace k nedokončené stavbě ČOV je možný pouze přes tyto pozemky.

Ve vlastní databázi prodejí znalce nejsou obdobné nemovitosti – nedokončené ČOV s pozemkem, s přístupem přes pozemky jiných vlastníků.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen ani prodáván

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejí podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

Provedeným průzkumem skutečně realizovaných cen obdobných nemovitostí v oblasti ani průzkumem inzerovaných nabídkových cen obdobných nemovitostí v oblasti nebyly zjištěny ceny žádných obdobných nemovitostí. Jedná se o objekt, který na trhu není běžně nabízen, **prodáván ani pronajímán.**

**Pro ocenění objektu je dále použita metoda stanovení věcné hodnoty.**

**Pro zohlednění stavu trhu a polohy objektu budou použity indexy trhu a polohy při stanovení věcné hodnoty stavebního objektu. Pozemek pod objektem bude oceněn dle platné vyhlášky.**

#### D.1. 5a POZEMEK

Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob ocenění
1.	532/3	83,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Dle § 3 a § 4 odst. 1

Základní cena - ZC ( Dle § 3 )

ZC<sub>v</sub> stavebního pozemku

Olomoucký kraj, oblast Jeseník  
Dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 je :  
ZC<sub>v</sub> = 896,00 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
II.	2 001 - 5 000 obyvatel ( obec Javorník má ke dni ocenění 2 755 obyvatel )	0,80
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
IV.	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
VI.	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn ( obec Javorník )	1,00
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Příměstská doprava	1,00
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I.	Kompletní vybavenost ( obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) – město Javorník	1,00

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$$

$$896,00 * 0,80 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 344,06 = 344,00 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena upravená - ZCU ( Dle § 4 )

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemků v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I$ ,  
kde

ZCU = základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3.

I = index cenového porovnání vypočtený podle vzorce  $I = I_T * I_O * I_P$

Kde I<sub>T</sub> = index trhu

Kde I<sub>O</sub> = index omezujících vlivů pozemku

Kde I<sub>P</sub> = index polohy

Pro výpočet I je tedy třeba určit indexy trhu, omezujících účinků a polohy.

Výpočet indexu trhu -  $I_7$ 

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu Na pozemku stojí nevyužitelná nedokonečná stavba ČOV	-0,30
Mezisočet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,640
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce		Ostatní případ ocenění	1,00
8	Poloha obce		Ostatní případ ocenění	1,00
9	Občanská vybavenost obce		Ostatní případ ocenění	1,00
Index trhu: $I_7 = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$ $= 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,640 = 0,640$				0,640

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků -  $I_0$ 

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terenu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = 1,00$				1,000

Výpočet indexu polohy -  $I_p$ 

Znak			Kvalitativní pásma					
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Zemědělství (budova typu N z přílohy č. 8)				
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30				
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	-0,01				
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00				
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00				
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,02				
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00				
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu ( Pozemky okolo pozemku nedokončené stavby ČOV jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – tj. SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace k nedokončené stavbě ČOV je možný pouze přes tyto pozemky)	-0,30				

Index polohy:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,30 * (1,00 - 0,33) = 0,201$

## Výpočet ceny

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3 = 344,00 Kč/m<sup>2</sup>

$I_T$  - index trhu = 0,640

$I_0$  - index omezujících vlivů pozemků = 1,000

$I_p$  - index polohy = 0,475

I - index cenového porovnání -  $I = I_T * I_0 * I_p = 0,640 * 1,000 * 0,201 = 0,12864$

## Základní cena upravená – ZCU

ZCU = ZC \* I = 344,00 \* 0,12864 = 44,25 Kč/m<sup>2</sup>

## Výpočet ceny pozemku

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena pozemku v Kč
I.	532/3	83,00	44,25	3 672,75 Kč
Cena pozemku celkem				3 672,75 Kč

## D 1. 5b NEDOKONČENÁ STAVBA ČOV ( § 12 )

### Celkový popis

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na pozemku p.č. 532/3, který je ve vlastnictví vlastníka nedokončené stavby ČOV.

Pozemky okolo pozemku nedokončené stavby ČOV jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace k nedokončené stavbě ČOV je možný pouze přes tyto pozemky.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na celé výměře pozemku p.č. 532/3.

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti postavena jako součást nakládání se splaškovými vodami přílehlého administrativního objektu, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

V současné době je tento administrativní objekt již napojen přímo na splaškovou kanalizaci města Javorník, takže nedokončená stavba ČOV již nemá využití.

Nedokončená stavba ČOV tedy netvoří příslušenství žádné jiné stavby, není využívána společně s jinými stavbami.

Nedokončená stavba ČOV je jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru, zastřešený plochou střechou. Zdivo objektu je postaveno na konstrukci železobetonových nádrží, ve kterých mělo probíhat čištění odpadních vod.

Vstup do objektu nedokončené stavby ČOV je možný vstupními dřevěnými dvoukřídlovými otevíravými dveřmi z nezpevněné plochy před touto stavbou.

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti napojena na rozvody elektro, toto napojení bylo již zrušeno.

Základy : betonové základové pasy

Izolace : je provedena vodorovná i svislá izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z plných pálených cihel tl. 450 mm

Stropy : montované z prefabrikovaných železobetonových panelů.

Střecha objektu je plochá, nosná konstrukce je tvořena konstrukcí zastropení

Krytina ploché střechy z asfaltových izolačních pásů.

Bleskosvod není instalován

Klempířské konstrukce z ocelového plechu pozinkovaného.

Fasáda je tvořena břizolitovou omítkou, sokl je opatřen keramickým obkladem.

Přípojky : nejsou

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti napojena na rozvody elektro, toto napojení bylo již zrušeno.

Dešťové vody ze střechy jsou svedeny na terén.

### Popis 1. NP ČOV

Vstup do objektu nedokončené stavby ČOV je možný vstupními dřevěnými dvoukřídlovými otevíravými dveřmi z nezpevněné plochy před touto stavbou.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z plných pálených cihel tl. 450 mm

Stropy : montované z prefabrikovaných železobetonových panelů.

Schodiště : v podlaží ani v objektu není.

Vnitřní úpravy povrchů : omítka vápenná štuková

Vnitřní obklady : v podlaží ani v objektu nejsou.

Dveře : jen vstupní dvoukřídlové dřevěné do dřevěných zárubní

Okna : v podlaží ani v objektu nejsou.

Podlahy místnosti : v místnosti ČOV je betonová mazanina.

Vytápění : v podlaží ani v objektu není  
 Elektroinstalace : světelná i zásuvková, 230/400 V, již nefunkční  
 Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není  
 Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není  
 Výtah : v podlaží ani v objektu není  
 Mířže : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Ostatní : v podlaží ani v objektu není  
 Výčet místností podlaží : místnost ČOV

Objekt není dokončen.

Stavební práce jsou provedeny, v objektu ale chybí technologie čištění odpadních vod.

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

	délka	šířka	Zastavěná plocha
Část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	13,85	6,00	83,10
<b>Zastavěná plocha celkem</b>			<b>83,10</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část – železobetonové nádrže	13,85	6,00	2,50	207,75
Hlavní část – nadzemní zděná část	13,85	6,00	3,30	274,23
<b>Obestavěný prostor celkem</b>				<b>481,98</b>

#### Průměrná výška podlaží

#### Průměrná výška podlaží

Uvažovaný objekt je jednopodlažní.

Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícein nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží.

U nejvyšších podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

$$PVP = 2,00 + 3,00 + 0,20 = 5,20 \text{ m}$$

#### Průměrná zastavěná plocha podlaží

$$PZP = 83,10 / 1 = 83,10 \text{ m}^2$$

### Zjištění charakteru objektu

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Při nesouhlasu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena.

Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Stavba splňuje podmínku § 12 odst. 1) vyhlášky :

- Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22

Nejedná se o halu.

Stavba nespĺňuje další podmínku § 12 odst. 1) vyhlášky :

Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m<sup>2</sup>, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním licem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu.

V objektu nejsou volné vnitřní prostory o objemu nejméně 400 m<sup>3</sup>.

- stavba se tedy ocení se jako budova

Budova je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena jako budova pro vodní hospodářství ( ČOV ), k tomuto účelu byla i postavena.

Bude tedy oceněn jako budova pro vodní hospodářství. Typu N,

SKP 46.21.13.3.1, CZ – CC 125113

s nosnou konstrukcí zděnou, ZC = 3 247,00 Kč/m<sup>3</sup> OP.

### Koeficienty

Koeficient přepočtu podle dr. konstrukce podle přílohy č. 10 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_1 = 0,939$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zast. plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 83,10 =$$

$$K_2 = 0,99942$$

Koeficient přep. základní ceny podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,10 / 5,20 + 0,30 =$$

$$K_3 = 0,70385$$

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$$K_4 = 0,78100$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_6$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_6 = 2,482$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle pozemku ) = 0,640

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle pozemku ) = 0,201

### Výpočet koeficientu $K_4$

S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, B = navíc ( neuvedené ), C = chybí

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stupň.	Podíl (př 21)	%	Podč.	Koef.	Uprav podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Zaklady	betonové pásy s izolací	S	0,10300	100	0,10300	1,00	0,10300
2	Svislé konstrukce	zděné tl.450 mm	S	0,23900	100	0,23900	1,00	0,23900
3	Stropy	ze železobetonových panelů	S	0,13100	100	0,13100	1,00	0,13100
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
5	Krytí střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
6	Klempířské konstrukce	žláby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600

7	Úprava vnitř. povrchů	Dvouvrstvé vapemné omítky	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
8	Úprava vněj. povrchů	hřizolitová omítka škrábana, obklady	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	nejsou	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
11	Dveře	dřevěné do dřevěné zárubně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	nejsou	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
13	Okna	nejsou	C	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třířízová	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
17	Bleskosvod	není	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	není	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	není	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	není	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	není	C	0,02700	100	0,02700	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	není	C	0,05300	100	0,05300	0,00	0,00000
26	Instalace pref. jadra	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,78100
	<b>Koeficient vybavení stavby</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b>K<sub>v</sub></b>	<b>-</b>				<b>0,78100</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt byl postaven v roce 1970, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 52 let, objekt nebyl dokončen - v objektu chybí technologie čištění odpadních vod.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce.

Objekt nebyl velmi dlouhou dobu využíván, údržba nebyla velmi dlouhou dobu prováděna.

Vzhledem ke svému stáří je objekt v mimořádně špatném stavebně technickém stavu.

Pro výstižný výpočet dokončení a opotřebení stavby bude použita analytická metoda

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Prepočt. podíl	Stupeň dokončen %	Dokončení z celku	Prepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100 × A × B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,13188	100	0,13188	0,13188	52	65	0,80000	10,55058
2	Svislé konstrukce	0,30602	100	0,30602	0,30602	52	60	0,86667	26,52165
3	Stropy	0,16773	100	0,16773	0,16773	52	60	0,86667	14,53698
4	Krov, střecha	0,07810	100	0,07811	0,07811	52	60	0,86667	6,76913
5	Krytiny střech	0,02817	100	0,02817	0,02817	52	54	0,96296	2,71256
6	Klempířské konstrukce	0,00768	100	0,00768	0,00768	52	60	0,86667	0,66582
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06786	100	0,06786	0,06786	52	60	0,86667	5,88137
8	Úprava vněj. povrchů	0,04097	100	0,04097	0,04097	52	60	0,86667	3,55102
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
11	Dveře	0,04097	100	0,04097	0,04097	52	60	0,86667	3,55102
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
14	Povrchy podlah	0,03969	100	0,03969	0,03969	52	54	0,96296	3,82225
15	Vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	0,09091	100	0,09091	0,09091	52	60	0,86667	7,87882
17	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000



23	Vnitřní hyg. vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24	Vytahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celkem		1,00		1,00000	1,00				****
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opořebení analytickou metodou				86,44 %

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy č. 8 vyhlášky :

$$ZC = 3\,247,00 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP.}$$

Koeficient přepočtu podle dr. konstrukce podle přílohy č. 10 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_1 = 0,939$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zast. plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 83,10 =$$

$$K_2 = 0,99942$$

Koeficient přep. základní ceny podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,10 / 5,20 + 0,30 =$$

$$K_3 = 0,70385$$

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$$K_4 = 0,78100$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_6$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_6 = 2,482$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle pozemku ) = 0,640

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle pozemku ) = 0,201

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$		Kč/m <sup>3</sup>	4 157,47
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times I_T \times I_P$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	534,82
Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1970
Stáří		S	roků	52
Způsob výpočtu opotřebení	( lineární / analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opořebení stavby		O	%	86,44
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	2 003 817,39
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		CND	Kč	2 003 817,39
Odpočet na opotřebení stavby	86,44 %	O	Kč	-1 732 099,75
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	271 717,64
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč	271 717,64
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Sniženi ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CS <sub>v</sub>	Kč	271 717,64
Věcná hodnota stavby		CS	Kč	34 953,76

## REKAPITULACE VĚCNÉ HODNOTY

Pozemek p.č. 532/3	3 672,75 Kč
Stavba ČOV	34 953,76 Kč
<b>Celkem</b>	<b>38 626,51 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>38 630,00 Kč</b>

Věcná hodnota nemovitosti činí ke dni 15. 7. 2022 :

38 630,00 Kč

Slovy : třicetosmtisícšestsetřicet korun českých

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI ( závěrečná analýza )

Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- věcná hodnota stavby bez čp/če na p.č. 400/5 : 7 370,00 Kč
- srovnatelná hodnota kravínu bez čp/če na p.č. 14 : 1 246 000,00 Kč
- věcná hodnota stavby bez čp/če na p.č. 532/7 : 16 460,00 Kč
- věcná hodnota stavby bez čp/če na p.č. 400/2 : 54 130,00 Kč
- věcná hodnota stavby bez čp/če na p.č. 532/3 : 38 630,00 Kč

### Stavba bez čp/če na p.č. 400/5

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/5 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Objekt bez čp/če netvoří příslušenství žádné jiné stavby.

Objekt bez čp/če na p.č. 400/5 je využitelný jako malý sklad, doplňuje tak využívání okolních pozemků

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený nízkou pultovou střechou.

Objekt je obdélníkového tvaru.

Vstup do objektu bez čp/če na p.č. 400/5 je možný dřevěnými vstupními dveřmi z prostoru pozemku p.č. 400/3

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/5 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie.

Objekt byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu. Všechny konstrukce jsou dokončené.

### Kravín bez čp/če na p.č. 14

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v místní části Javorník - ves, na okraji zastavěného území této místní části, uvnitř místního zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je postavena na pozemku p.č. 14, který je ve vlastnictví vlastníka budovy bez čp/če. Celý pozemek p.č. 14 je zastavěn stavbou budovy bez čp/če.

Pozemky okolo pozemku p.č. 14 jsou ve vlastnictví téhož vlastníka - České republiky

**Správa nemovitostí ve vlastnictví státu :** Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravín, pro ustájení hovězího dobytka

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený sedlovou střechou, s půdním prostorem. Objekt je obdélníkového tvaru s přístavky.

Vstup do objektu budovy bez čp/če na p.č. 14 je možný dřevěnými vstupními vraty a dveřmi z prostoru zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je napojena na rozvody elektro a rozvody vody v rámci okolního zemědělského areálu, v současné době jsou tyto přípojky nefunkční.

Pozemek p.č. 14 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 14 činí 1111,00 m<sup>2</sup>.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravín, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu.

Vzhledem k jeho poloze uvnitř zemědělského areálu a stavebně technickému stavu je objekt využitelný pouze jako sklad.

#### Stavba bez čp/če na p.č. 532/7

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Stavba bazénu je postavena na pozemku p.č. 532/7, který je ve vlastnictví vlastníka stavby bazénu na tomto pozemku.

Pozemky okolo pozemku stavby bazénu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace ke stavbě bazénu je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o relaxační bazén, který je též přístupný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník, relaxační bazén tvoří příslušenství této budovy, byl využíván společně s prostory sauny v přízemí administrativní budovy.

Stavba bazénu s ohraničujícími stěnami je postavena na celé výměře pozemku p.č. 532/7.

Stavba bazénu je jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru, bez zastropení a bez zastřešení.

Obvodové zdivo objektu je postaveno na betonové základové pasy, uvnitř objektu se nachází vlastní betonový monolitický bazén s keramickým obkladem stěn.

Vstup do objektu bazénu je možný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Objekt bazénu není napojen na žádné inženýrské sítě.

Objekt byl postaven v roce 1981, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 41 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce.

Objekt nebyl velmi dlouhou dobu využíván, údržba nebyla velmi dlouhou dobu prováděna.

Vzhledem ke svému stáří je objekt v mimořádně špatném stavebně technickém stavu.

#### Stavba bez čp/če na p.č. 400/2

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/2 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Objekt bez čp/če netvoří příslušenství žádné jiné stavby.

Objekt bez čp/če na p.č. 400/2 se skládá ze stavby využívané jako garáž a ze stavby přístřešku.

Jedná se o zděnou nepodsklepenou jednopodlažní garáž s nízkou pultovou střechou, která je přistavěna k boční stěně sousedního objektu.

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/2 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie

Vstup do objektu je možný vstupními otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.

Objekt garáže byl postaven v roce 1975, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 47 let.

Konstrukce zastřešení a krytina objektu je stáří 97 let. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Větší část stavby na p.č. 400/2 tvoří starý, původní přístřešek.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, obdélníkového půdorysu, který je přistavěn k podélné stěně sousedního objektu.

Je přístupný z prostoru pozemku dvora p.č. 400/3 a navazuje na objekt garáže.

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/2 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie.

Objekt přístřešku byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu. Všechny konstrukce jsou dokončené.

### Stavba bez čp/če na p.č. 532/3

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na pozemku p.č. 532/3, který je ve vlastnictví vlastníka nedokončené stavby ČOV. Pozemky okolo pozemku nedokončené stavby ČOV jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace k nedokončené stavbě ČOV je možný pouze přes tyto pozemky.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na celé výměře pozemku p.č. 532/3.

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti postavena jako součást nakládání se splaškovými vodami přílehlého administrativního objektu, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

V současné době je tento administrativní objekt již napojen přímo na splaškovou kanalizaci města Javorník, takže nedokončená stavba ČOV již nemá využití.

Nedokončená stavba ČOV tedy netvoří příslušenství žádné jiné stavby, není využívána společně s jinými stavbami.

Nedokončená stavba ČOV je jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru, zastřešený plochou střechou. Zdivo objektu je postaveno na konstrukci železobetonových nádrží, ve kterých mělo probíhat čištění odpadních vod.

Vstup do objektu nedokončené stavby ČOV je možný vstupními dřevěnými dvoukřídlovými otevíravými dveřmi z nepevněné plochy před touto stavbou.

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti napojena na rozvody elektro, toto napojení bylo již zrušeno. Objekt byl postaven v roce 1970, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 52 let, objekt nebyl dokončen - v objektu chybí technologie čištění odpadních vod.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce.

Objekt nebyl velmi dlouhou dobu využíván, údržba nebyla velmi dlouhou dobu prováděna.

Vzhledem ke svému stáří je objekt v mimořádně špatném stavebně technickém stavu.

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se tržní hodnota nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná tržní hodnota nemovitosti

v katastrálním území Javorník -město, obec Javorník :

• stavby bez čp/če na p. č. 400/5, s příslušenstvím ve výši :

**7 370,00 Kč**

Slovy : sedmatisícčtyřístadesát korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná obvyklá cena nemovitosti

v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :

- pozemku p. č. 14
- stavby bez čp/če na p. č. 14, s příslušenstvím

ve výši :

**1 246 000,00 Kč**

Slovy : jedenmiliondvěstěčtyřicetšesttisíc korun českých

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota** nemovitosti

v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :

- pozemku p. č. 532/7
- stavby bez čp/če – bazén na p.č. 532/7, s příslušenstvím

ve výši :

**16 460,00 Kč**

Slovy : šestnácttisícčtyřistašedesát korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota** nemovitosti

v katastrálním území Javorník - město, obec Javorník :

- stavby bez čp/če na p. č. 400/2, s příslušenstvím

ve výši :

**54 130,00 Kč**

Slovy : padesátčtyřtisícstotřicet korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota** nemovitosti

v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :

- pozemku p. č. 532/3
- stavby ČOV na p.č. 532/3, s příslušenstvím

ve výši :

**38 630,00 Kč**

Slovy : třicetosmtisícšestsetřicet korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

## D.2 ZJIŠTĚNÁ CENA NEMOVITOSTI

Dle § 1 c vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.,

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případní rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

### D.2. 1 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 400/5

#### Celkový popis

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/5 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Objekt bez čp/če netvoří příslušenství žádné jiné stavby.

Objekt bez čp/če na p.č. 400/5 je využitelný jako malý sklad, doplňuje tak využívání okolních pozemků

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený nízkou pultovou střechou.

Objekt je obdélníkového tvaru.

Vstup do objektu bez čp/če na p.č. 400/5 je možný dřevěnými vstupními dveřmi z prostoru pozemku p.č. 400/3

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/5 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie.

Objekt byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : betonové základové pasy

Izolace : je provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z plných cihel tl. 300 mm

Stropy : nejsou, objekt je zakryt konstrukcí zastřešení.

Střecha : pultová střecha, nosná konstrukce je tvořena šikmými dřevěnými krokveny.

Krytina střechy z vlnitých azbestocementových desek

Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu.

Vnější fasádu tvoří vápenocementová štuková omítka a spárované zdivo

Přípojky : nejsou provedeny žádné přípojky inženýrských sítí.

#### Popis jednotlivých podlaží

##### Popis 1. NP

Přístup do 1. NP dřevěnými otevíravými dveřmi z prostoru pozemku dvora - p.č. 400/3

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : nejsou, objekt je zakryt konstrukcí zastřešení.

Schodiště : není

Vnitřní úpravy povrchů : provedena vápenná štuková omítka

Vnitřní obklady : v podlaží nejsou

Dveře : dveře do dřevěných zárubní.  
 Okna : ocelová jednoduchá okna  
 Podlahy obytných místností : nejsou  
 Podlahy ostatních místností : betonová mazanina  
 Vytápění : v objektu není  
 Elektroinstalace : v objektu není  
 Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není  
 Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není  
 Výtah : v podlaží ani v objektu není  
 Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Výčet místností podlaží : sklad

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

Zastavěná plocha stavby	délka	šířka	Zastavěná plocha
část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	9,00	5,00	45,00
<b>Celkem zastavěná plocha stavby</b>			<b>45,00</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část	9,00	5,00	2,40	108,00
Zastřešení	9,00	5,00	0,90/2=0,45	20,25
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>128,25</b>

**Obestavěný prostor celkem = 128,25 m<sup>3</sup>**

Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.

#### Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu.

Stavba splňuje podmínky § 16 odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.;

- doplňuje užívání pozemku
- zastavěná plocha stavby nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>
- nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu

- jedná se tedy o vedlejší stavbu. Svislé konstrukce objektu jsou z pálených cihel, v tl. 300 mm. konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkrovní. ( nízká pultová střecha )  
Stavba nemá vybudované podkrovní a není podsklepena.

Podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb., :

se jedná o **typ I B**.

SKP 46.21.19.9, CZ - CC 1274, ZC = 1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

### Koeficienty

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$K_4 = 0,74400$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$K_5 = 1,000$

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$K_i = 2,459$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu níže ) = **0,688**

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu níže ) = **0,338**

### Výpočet koeficientu $K_4$

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (pt.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprv. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Zaklady	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zdivné, tl. 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	nejsou	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000
4	Krov	krov neumožňující podkrovní	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	azbestocementové vlnité desky	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	vápenné a vápenocementové omítky	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Schodiště	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	ocelová jednoduchá	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	není	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,74400
	<b>Koeficient vybavení</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_4</math></b>	-				<b>0,74400</b>

### Výpočet indexu trhu - $I_T$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou ( rozdílmi vlastníci pozemku a stavby )	-0,03



3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Mezisoučet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,910
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebo zpevněným výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII.	V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	I.	Kompletní vybavenost ( obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) – město Javorník	1,05
Index trhu: $I_t = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$ $= 1,00 * 0,90 * 0,80 * 1,05 * 0,910 = 0,68796 = 0,688$				0,688

#### Výpočet indexu polohy - $I_p$

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Sklady			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	0,00			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00			
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po nebezpečné komunikaci ( šterková plocha a tráva )	0,00			
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti ( na dvore )	+0,05			
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00			
7	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu ( Pozemky okolo objektu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace k objektu je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30			
Index polohy: $I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^7 P_i \right) = 0,45 * ( 1,00 - 0,25 ) = 0,3375 = 0,338$							

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Stavba je ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu, proto bude výpočet opotřebení proveden analytickou metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100 × A × B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,09543	100	0,09543	0,09543	97	120	0,80833	7,71390
2	Obvodové stěny	0,42742	100	0,42742	0,42742	97	110	0,88182	37,69069
3	Stropy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	110	0,00000	0,00000
4	Krov	0,09812	100	0,09812	0,09812	97	100	0,97000	9,51747
5	Krytina	0,10887	100	0,10887	0,10887	40	45	0,88889	9,67743
6	Klempířské práce	0,02285	100	0,02285	0,02285	40	45	0,88889	2,03107
7	Úprava povrchů	0,08199	100	0,08199	0,08199	97	100	0,97000	7,95295
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,04032	100	0,04032	0,04032	40	45	0,88889	3,58424
10	Okna	0,01478	100	0,01478	0,01478	40	45	0,88889	1,31421
11	Podlahy	0,11022	100	0,11022	0,11022	97	110	0,88182	9,71899
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	40	45	0,88889	0,00000
23	Neuvečené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>89,20 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 14 vyhlášky

1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>1</sub>

K<sub>1</sub> = 0,74400

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>i</sub> = 2,459

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu níže) = 0,688

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu níže) = 0,338

Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	2 286,87
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × pp	ZCVI	Kč/m <sup>3</sup>	531,80
Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1925
Stáří		S	roků	97
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	89,20
Výchozí cena		CN	Kč	293 291,08
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cenu po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	293 291,08

Odpočet na opotřebení	89,20 %	D	Kč	-261 615,64
Cena po odpoctu opotřebení bez pp			Kč	31 675,44
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %		Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CS <sub>v</sub>	Kč	31 675,44
<b>Cena ke dni ocenění s koeficientem pp</b>		CS	Kč	<b>7 365,93</b>

## REKAPITULACE CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Vedlejší stavba - stavba bez čp/če na p.č. 400/5	7 365,93 Kč
<b>Celkem</b>	<b>7 365,93 Kč</b>
<b>Zaokrouhлено</b>	<b>7 370,00 Kč</b>

Cena nemovitosti zjištěná podle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.:

činí ke dni 15. 7. 2022 : 7 370,00 Kč

Slovy : sedmtisícřístasedmdesát korun českých

### D. 2. 2 KRAVÍN BEZ čp/če NA p.č. 14

#### Celkový popis

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v místní části Javorník - ves, na okraji zastavěného území této místní části, uvnitř místního zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je postavena na pozemku p.č. 14, který je ve vlastnictví vlastníka budovy bez čp/če. Celý pozemek p.č. 14 je zastavěn stavbou budovy bez čp/če.

Pozemky okolo pozemku p.č. 14 jsou ve vlastnictví téhož vlastníka - České republiky

Správa nemovitostí ve vlastnictví státu : Státní pozemkový úřad Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00, Praha 3.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravín, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt zastřešený sedlovou střechou, s půdním prostorem. Objekt je obdélníkového tvaru s přístavky.

Vstup do objektu budovy bez čp/če na p.č. 14 je možný dřevěnými vstupními vraty a dveřmi z prostoru zemědělského areálu.

Budova bez čp/če je napojena na rozvody elektro a rozvody vody v rámci okolního zemědělského areálu, v současné době jsou tyto přípojky nefunkční.

Pozemek p.č. 14 není zatížen žádným věcným břemenem ani zástavním právem.

Celková plocha pozemku p.č. 14 činí 1111,00 m<sup>2</sup>.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravín, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu

Vzhledem k jeho poloze uvnitř zemědělského areálu a stavebně technickému stavu je objekt využitelný pouze jako sklad.

**Základy :** betonové základové pásy

**Izolace :** je provedena izolace proti vodě, v současné době nefunkční.

**Svislé nosné konstrukce :** zdivo z pálených cihel tl. 450 mm

**Stropy :** dřevěné trámové, bez podbití, dřevěné trámy osazené na obvodových zdech a na vnitřních ocelových průvlacích nesených ocelovými sloupy.

**Střeška :** sedlová, nosná konstrukce je tvořena dřevěným krovem vaznicové soustavy.

**Krytina :** sedlové střešky z azbestocementových šablon na bednění z dřevěných prken.

**Bleskosvod :** je instalován, svody po fasádě objektu.

**Klempířské konstrukce :** z pozinkovaného plechu.

**Vnější úpravy povrchů :** tvoří vápenocementová štuková omítka

**Vnitřní úpravy povrchů :** tvoří vápenocementová štuková omítka.

**Vnitřní keramické obklady :** nejsou provedeny keramické obklady

**Dveře :** jen vstupní dřevěná vrata a dřevěné dveře

**Okna :** ocelová jednoduchá okna.

**Podlahy :** podlahy místnosti objektu tvoří betonová mazanina.

**Vytápění :** není

**Elektroinstalace :** je provedena 230/400 V

**Rozvod vody :** v objektu je proveden pouze rozvod studené vody.

**Vnitřní kanalizace :** v objektu není provedena.

**Rozvod plynu :** v objektu není proveden

**Zdroj teplé vody :** v objektu není

**Zařízení kuchyní :** v objektu není

**Vnitřní hygienické vybavení :** v objektu není

**Výtah :** v objektu není

**Mříže :** v objektu nejsou

**Okenice :** v objektu nejsou

**Výčet místností :** místnosti využitelné jako sklady.

**Přípojky :** přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční nebo odpojeny, proto nebudou oceňovány

### Stáří, opotřebení

Stáří objektu je 61 let.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravin, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu.

Přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční

Všechny konstrukce jsou dokončené.

### POZEMEK ( § 3, § 4 )

Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	BPEJ	Způsob ocenění
I.	14	1 111,00	Zastavěná plocha a nádvoří		Dle § 3 a § 4 odst. 1

**Základní cena - ZC ( Dle § 3 )****ZC<sub>v</sub> stavebního pozemku**

Olomoucký kraj, oblast Jeseník

Dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 je : ZC<sub>v</sub> = 896,00 Kč/m<sup>2</sup>**Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1**

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	Velikost obce	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
II.	2 001 – 5 000 obyvatel ( obec Javorník má ke dni ocenění 2 735 obyvatel )	0,80
O <sub>2</sub>	Hospodářsko-správní význam obce	
IV.	Ostatní obce	0,60
O <sub>3</sub>	Poloha obce	
VI.	V ostatních případech	0,80
O <sub>4</sub>	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn ( obec Javorník )	1,00
O <sub>5</sub>	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Příměstská doprava	1,00
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost v obci	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I.	Kompletní vybavenost ( obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) - město Javorník	1,00

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 896,00 * 0,80 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 344,06 = 344,00 \text{ Kč/m}^2$$

**Základní cena upravená - ZCU ( Dle § 4 )**

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemků v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I$ ,

kde

ZCU = základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3.I = index cenového porovnání vypočtený podle vzorce  $I = I_T * I_O * I_P$ Kde I<sub>T</sub> = index trhuKde I<sub>O</sub> = index omezujících vlivů pozemkuKde I<sub>P</sub> = index polohy

Pro výpočet I je tedy třeba určit indexy trhu, omezujících účinků a polohy.

**Výpočet indexu trhu - I<sub>T</sub>**

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	L	Poptávka je nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00

3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Mezisoučet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,940
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce		Ostatní případ ocenění	1,00
8	Poloha obce		Ostatní případ ocenění	1,00
9	Občanská vybavenost obce		Ostatní případ ocenění	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$ $= 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,940 = 0,940$				0,940

#### Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků - $I_0$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	L	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = 1,00$				1,000

#### Výpočet indexu polohy - $I_p$

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Zemědělství			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	VII.	Stavby pro zemědělství	0,01			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00			

4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00				
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,02				
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00				
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00				
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,30 \times (1,00 - 0,01) = 0,297$								

### Výpočet ceny

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3 = 344,00 Kč/m<sup>2</sup>

I<sub>1</sub> - index trhu = 0,940

I<sub>0</sub> - index omezujících vlivů pozemků = 1,000

I<sub>p</sub> - index polohy = 0,297

I - index cenového porovnání - I = I<sub>r</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>p</sub> = 0,940 \* 1,000 \* 0,297 = 0,27918

### Základní cena upravená – ZCU

ZCU = ZC \* I = 344,00 \* 0,27918 = 96,04 Kč/m<sup>2</sup>

### Výpočet ceny pozemku

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena pozemku v Kč
1.	14	1 111,00	96,04	106 700,44 Kč
<b>Cena pozemku celkem</b>				<b>106 700,44 Kč</b>

## 2. STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 14 ( § 12 )

Objekt bez čp/če na p.č. 14 je pronajat. Obdobné stavby se v oblasti běžně nepronajímají, není možné ověřit zda sjednané nájemné odpovídá obvyklému nájemnému.

Obvyklé nájemné není možné objektivně zjistit.

Nejde o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 nebo typu C, I, J podle přílohy 9 vyhlášky. Oceňovaná stavba není stavba výše uvedených typů.

Vzhledem k výše uvedenému bude stavba oceněna nákladovým způsobem dle § 12.

Přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční nebo odpojeny, proto nebudou oceňovány

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

Zastavěná plocha stavby část	délka m	šířka m	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>
Hlavní část	82,80	11,40	943,92
	14,90	3,30	49,17
	10,00	6,30	63,00

	8,40	6,10	51,24
<b>Celkem zastavěná plocha stavby</b>			<b>1 107,33</b>

### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část včetně nadezdívky	82,80	11,40	5,80	5 474,74
	14,90	3,30	5,80	285,19
	10,00	6,30	5,80	365,40
	8,40	6,10	5,80	297,19
Hlavní část - zastřešení	82,80	11,40	4,20/2=2,10	1 982,23
	14,90	3,30	4,20/2=2,10	103,26
	10,00	6,30	4,20/2=2,10	132,30
	8,40	6,10	4,20/2=2,10	107,60
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>8 747,91</b>

**Obestavěný prostor celkem = 8 747,91 m<sup>3</sup>**

Stavba nemá vybudované podkrovní a není podsklepena.

### Průměrná výška podlaží

Jedná se o jednopodlažní objekt s půdním prostorem

Průměrná výška podlaží = 3,60 m

### Průměrná zastavěná plocha podlaží

PZP = zastavěná plocha = 1 107,33 m<sup>2</sup>

### Zjištění charakteru objektu

Stavba splňuje podmínku § 12 odst. 1) vyhlášky :

- Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22

Stavba splňuje další podmínku § 12 odst. 1) Sb :

Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m<sup>2</sup>, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souluh jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu.

- stavba se tedy ocení se jako hala

Oceňovaný objekt slouží jako hala pro zemědělství ( živočišná produkce ), k tomuto účelu je svým stavebně technickým uspořádáním vybaven a užíván bez závad.

Bude tedy oceněn jako hala pro zemědělství ( živočišná produkce ). Typu L,

SKP 46.21.15.2..2, CZ – CC 12713

s nosnou konstrukcí zděnou ZC = 1 930,00 Kč/m<sup>3</sup> OP.



### Koeficienty

Koeficient přepočtu podle dr. konstrukce podle přílohy č. 10 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_1 = 1,075$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zast. plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 1\ 107,33 =$$

$$K_2 = 0,92596$$

Koeficient přep. základní ceny podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,80 / 3,60 + 0,30 =$$

$$K_3 = 1,07778$$

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$$K_4 = 0,93280$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_6$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_6 = 2,514$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu výše) = 0,940

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu výše) = 0,297

### Výpočet koeficientu $K_4$

Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybi)						
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př. 21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Zaklady	betonové základové pásy	S	0,11300	100	0,11300	1,00	0,11300
2	Svislé konstrukce	cihelné zdivo tl. 45 cm	S	0,26200	100	0,26200	1,00	0,26200
3	Stropy	dřevěné trámové bez podbití	P	0,08900	100	0,08900	0,46	0,04094
4	Krov, střecha	sedlová střecha	S	0,10300	100	0,10300	1,00	0,10300
5	Krytiny střech	azbestocementové sablony	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klenpiřské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	omítky vápenné dvouvrstvé	S	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
8	Úprava vněj. povrchů	omítka vápenocementová	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	betonové na půdu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
11	Dveře	dřevěné	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
12	Vrata	dřevěná otevíravá	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
13	Okna	jednoduchá dřevěná	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
14	Povrchy podlah	betonová mazanina	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
15	Vytápění	bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a motorová	N	0,05900	100	0,05900	1,54	0,09086
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
24	Výťahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	není	C	0,05100	100	0,05100	0,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené	není	C	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,93280
	<b>Koeficient vybavení stavby</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_4</math></b>	-				<b>0,93280</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Stáří objektu je 61 let.

Objekt na p.č. 14 byl v minulosti používán jako kravin, pro ustájení hovězího dobytka.

V současné době je tento objekt již dlouhodobě nevyužíván, vnitřní vybavení objektu včetně zábran a technologie pro ustájení zvířat je demontováno.

Přípojky inženýrských sítí objektu jsou nefunkční

Údržba objektu nebyla dlouhou dobu prováděna, takže je ve špatném stavebně technickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Pro špatný stavebně technický stav bude výpočet opotřebení proveden analytickou metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Poř. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,12114	100	0,12114	0,12114	61	120	0,50833	6,15794
2	Svislé konstrukce	0,28087	100	0,28087	0,28087	61	80	0,76250	21,41670
3	Stropy	0,04389	100	0,04389	0,04389	61	80	0,76250	3,34657
4	Krov, střecha	0,11042	100	0,11042	0,11042	61	80	0,76250	8,41954
5	Krytiny střech	0,03109	100	0,03109	0,03109	61	65	0,93846	2,91760
6	Klempířské konstrukce	0,00750	100	0,00750	0,00750	61	65	0,93846	0,70425
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06325	100	0,06325	0,06325	61	65	0,93846	5,93580
8	Úprava vněj. povrchů	0,03323	100	0,03323	0,03323	61	65	0,93846	3,11881
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	0,00750	100	0,00750	0,00750	61	80	0,76250	0,57220
11	Dveře	0,02144	100	0,02144	0,02144	61	65	0,93846	2,01213
12	Vrata	0,02573	100	0,02573	0,02573	61	65	0,93846	2,41456
13	Okna	0,04610	100	0,04610	0,04610	61	65	0,93846	4,32609
14	Povrchy podlah	0,05039	100	0,05039	0,05039	61	80	0,76250	3,84192
15	Vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	0,09741	100	0,09741	0,09741	61	65	0,93846	9,14113
17	Bleskosvod	0,00429	100	0,00429	0,00429	61	65	0,93846	0,40243
18	Vnitřní vodovod	0,01501	100	0,01501	0,01501	61	65	0,93846	1,40850
19	Vnitřní kanalizace	0,01394	100	0,01394	0,01394	61	65	0,93846	1,30788
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,00536	100	0,00536	0,00536	61	65	0,93846	0,50303
22	Vybavení kuchyni	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,02144	100	0,02144	0,02144	61	65	0,93846	2,01213
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>79,96 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 9 vyhlášky

1 930,00 Kč/m<sup>3</sup> OP

Koeficienty :

Koeficient přepočtu podle dr. konstrukce podle přílohy č. 10 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_1 = 1,075$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zast. plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 1\ 107,33 =$$

$$K_2 = 0,92596$$

Koeficient přep. základní ceny podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,80 / 3,60 + 0,30 =$$

$$K_3 = 1,07778$$

Koeficient vybavení  $K_4$

$$K_4 = 0,93280$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_6$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_6 = 2,514$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = **0,940**

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = **0,297**

Zákl. cena upravená bez pp		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$		Kč/m <sup>2</sup>	4 855,59
Zákl. cena upravená s pp		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m <sup>2</sup>	1 355,58
Rok ocenění					2022
Rok pořízení					1961
Stáří			S	roku	61
Způsob výpočtu opotřebení		( lineární / analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení stavby			O	%	79,96
Výchozí cena stavby			CN	Kč	42 476 264,32
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	42 476 264,32
Odpočet na opotřebení stavby		79,96 %	O	Kč	-33 964 020,95
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	8 512 243,37
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč	8 512 243,37
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0%	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp			CS <sub>y</sub>	Kč	8 512 243,37
<b>Cena ke dni ocenění s koeficientem pp</b>			<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>2 376 448,10</b>

## REKAPITULACE CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pozemek p.č. 14	106 700,44 Kč
Stavba bez čp/če na p.č. 14	2 376 448,10 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 483 148,54 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>2 483 150,00 Kč</b>

Cena nemovitostí zjištěná podle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.,:

činí ke dni 15. 7. 2022 : **2 483 150,00 Kč**

Slovy : **dvamilionů čtyřistaosmdesáttřítisícstopadesát korun českých**

## D.2. 3 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 532/7

### D.2. 3a POZEMEK

Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob ocenění
1.	532/7	31,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Dle § 3 a § 4 odst. 1

Základní cena - ZC ( Dle § 3 )

ZC<sub>V</sub> stavebního pozemku

Olomoucký kraj, oblast Jeseník

Dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 je :

$$ZC_V = 896,00 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
II	2 001 – 5 000 obyvatel ( obec Javorník má ke dni ocenění 2 755 obyvatel )	0,80
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
IV	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
VI	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*</b>	
<b>-- V obci je:</b>		
I	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn ( obec Javorník )	1,00
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I	Príměstská doprava	1,00
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I	Kompletní vybavenost ( obchod. služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) – město Javorník	1,00

$$ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 896,00 * 0,80 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 344,06 = 344,00 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena upravená - ZCU ( Dle § 4 )

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemků v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I$ ,

kde

ZCU = základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3.

I = index cenového porovnání vypočtený podle vzorce  $I = I_T * I_{K1} * I_F$

Kde  $I_T$  = index trhu

Kde  $I_O$  = index omezujících vlivů pozemku

Kde  $I_P$  = index polohy

Pro výpočet  $I$  je tedy třeba určit indexy trhu, omezujících účinků a polohy.

#### Výpočet indexu trhu - $I_T$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dlhším (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu Na pozemku stojí stavba, která je využitelná pouze jako součást příslušenství stavby jiného vlastníka	-0,30
Mezisoučet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,640
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebo počíná výskytem záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce		Ostatní případ ocenění	1,00
8	Poloha obce		Ostatní případ ocenění	1,00
9	Občanská vybavenost obce		Ostatní případ ocenění	1,00
Index trhu: $I_T = P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$ $= 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,640 = 0,640$				0,640

#### Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků - $I_O$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Meztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = 1,00$				1,000

Výpočet indexu polohy -  $I_p$ 

Znak			Kvalitativní pásma					
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Bodový pro oběd a administrativu				
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65				
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08				
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	0,00				
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00				
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00				
6	Dopravní dostupnost	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02				
7	Hromadná doprava*	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,03				
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00				
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00				
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00				
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu ( Pozemky okolo pozemku stavby bazénu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace ke stavbě bazénu je možný pouze přes tyto pozemky)	-0,30				
<b>Index polohy:</b> $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,65 * (1,00 - 0,27) = 0,4745 = 0,475$								

## Výpočet ceny

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3 = 344,00 Kč/m<sup>2</sup>

$I_T$  - index trhu = 0,640

$I_O$  - index omezujících vlivů pozemků = 1,000

$I_P$  - index polohy = 0,475

$I$  - index cenového porovnání -  $I = I_T * I_O * I_P = 0,640 * 1,000 * 0,475 = 0,304$

## Základní cena upravená – ZCU

ZCU = ZC \*  $I$  = 344,00 \* 0,304 = 104,58 Kč/m<sup>2</sup>

## Výpočet ceny pozemku

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena pozemku v Kč
1.	532/7	31,00	104,58	3 241,98 Kč
<b>Cena pozemku celkem</b>				<b>3 241,98 Kč</b>

## D 2. 3b STAVBA BAZÉNU ( § 16 )

### Celkový popis

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Stavba bazénu je postavena na pozemku p.č. 532/7, který je ve vlastnictví vlastníka stavby bazénu na tomto pozemku.

Pozemky okolo pozemku stavby bazénu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace ke stavbě bazénu je možný pouze přes tyto pozemky.

Jedná se o relaxační bazén, který je též přístupný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník, relaxační bazén tvoří příslušenství této budovy, byl využíván společně s prostory sauny v přízemí administrativní budovy. Stavba bazénu s ohraničujícími stěnami je postavena na celé výměře pozemku p.č. 532/7.

Stavba bazénu je jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru, bez zastropení a bez zastřešení. Obvodové zdivo objektu je postaveno na betonové základové pasy, uvnitř objektu se nachází vlastní betonový monolitický bazén s keramickým obkladem stěn.

Vstup do objektu bazénu je možný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Objekt bazénu není napojen na žádné inženýrské sítě.

Základy : betonové základové pasy

Izolace : je provedena vodorovná i svislá izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce ; obvodové zdivo z plných pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : v objektu nejsou

Střecha objektu není, objekt není zastřešen.

Bleskosvod není instalován

Klempířské konstrukce z ocelového plechu pozinkovaného – oplechování vrchu obvodové stěny

Fasáda je tvořena vápenocementovou štukovou omítkou a obkladem z cihelných pásků.

Přípojky : nejsou

### Popis 1. NP

Vstup do objektu bazénu je možný z prostoru administrativní budovy č.p. 163, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Svislé nosné konstrukce : obvodové zdivo z plných pálených cihel tl. 300 mm

Stropy : v objektu nejsou

Schodiště : v podlaží ani v objektu není.

Vnitřní úpravy povrchů : keramický obklad stěn obvodových stěn a stěn bazénu

Vnitřní obklady : keramický obklad stěn obvodových stěn a stěn bazénu

Dveře : v podlaží ani v objektu nejsou.

Okna : v podlaží ani v objektu nejsou.

Podlahy místností : na podlaže bazénu je keramická dlažba, vedle bazénu je položena teracová dlažba

Vytápění : v podlaží ani v objektu není

Elektroinstalace : v podlaží ani v objektu není

Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není

Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není

Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není

Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není

Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není

Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není

Výtah : v podlaží ani v objektu není

Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : v podlaží ani v objektu není  
 Výčet místností podlaží : relaxační bazén

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

	délka	šířka	Zastavěná plocha
Část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	5,75	5,40	31,05
<b>Zastavěná plocha celkem</b>			<b>31,05</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část – bazén pod terénem	5,75	2,70	1,40	21,74
Hlavní část - nadzemní zděná část	5,75	5,40	2,60	80,73
<b>Obestavěný prostor celkem</b>				<b>102,47</b>

**Obestavěný prostor celkem = 102,47 m<sup>3</sup>**

Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.

#### Zjištění charakteru objektu

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Při nesouhlasu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Jedná se o vedlejší stavbu.

Stavba splňuje podmínky § 16 odst. 1) vyhlášky :

- je užívána společně se stavbou hlavní ( administrativní budova )
- zastavěná plocha stavby nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>
- nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu
- jedná se tedy o vedlejší stavbu. Svislé konstrukce objektu jsou z pálených cihel, v tl. 300 mm, konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkroví. Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.

Podle přílohy č. 14 vyhlášky e jedná o **typ I B**.

SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, ZC = 1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>



### Koeficienty

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$$K_4 = 0,66012$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_1$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_1 = 2,459$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,640

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,475

### Výpočet koeficientu $K_4$

Podklady pro připočet konstrukce neuvedené								
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalecm)		CK	Ké					keramické obklady vnitřních stěn
Podíl ceny konstrukce neuvedené		= CK/(ZC+OP+K5×K3)		PK	-			35 000,00
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 21)	%	Pod.č	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Zaklady	betonové základové pásy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděno, tl. 30 cm	S	0,51800	100	0,51800	1,00	0,51800
3	Stropy	nejsou	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000
4	Krov	není	C	0,07300	100	0,07300	0,00	0,00000
5	Krytina	není	C	0,08100	100	0,08100	0,00	0,00000
6	Klempířské práce	oplechování vrchu obvodových stěn	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	vápenné štukové omítky	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Schodiště	neuvazuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	nejsou	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
10	Okna	nejsou	C	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000
11	Podlahy	teracová a keramická dlažba	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	není	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	keramické obklady vnitřních stěn	B	0,11112	100	0,11112	1,00	0,11112
	Celkem					1,11112		0,66012
	<b>Koeficient vybavení</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_4</math></b>	<b>-</b>				<b>0,66012</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt byl postaven v roce 1981, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 41 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce.

Objekt nebyl velmi dlouhou dobu využíván, údržba nebyla velmi dlouhou dobu prováděna.

Vzhledem ke svému stáří je objekt v mimořádně špatném stavebně technickém stavu.

Pro výstižný výpočet dokončení a opotřebení stavby bude použita analytická metoda.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepoč. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Zaklady	0,10756	100	0,10756	0,10756	41	60	0,68333	7,34964
2	Obvodové stěny	0,48173	100	0,48173	0,48173	41	51	0,80392	38,72729
3	Stropy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	51	0,00000	0,00000
4	Krov	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	51	0,00000	0,00000
5	Krytina	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	51	0,00000	0,00000

6	Klenpišské práce	0,02575	100	0,02575	0,02575	41	51	0,80392	2,07033
7	Uprava povrchů	0,09241	100	0,09241	0,09241	41	51	0,80392	7,42882
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Dveře	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Okna	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
11	Podlahy	0,12422	100	0,12422	0,12422	41	51	0,80392	9,98628
22	Elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
23	Neuvešené	0,16833	100	0,16833	0,16833	41	51	0,80392	13,53263
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opořebení analytickou metodou</b>				<b>79,09 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 14 vyhlášky

1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>

K<sub>4</sub> = 0,66012

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 345/2015 Sb.

K<sub>i</sub> = 2,088

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu výše) = 0,640

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle výpočtu výše) = 0,475

Zákl. cena upravená bez pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	2 029,04
Zákl. cena upravená s pp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	616,83
Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1981
Stáří		S	roků	41
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opořebení		O	%	79,09
Výchozí cena		CN	Kč	207 915,73
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	207 915,73
Odpočet na opotřebení	79,09 %	O	Kč	-164 440,55
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	43 475,18
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snižování ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CSv	Kč	43 475,18
<b>Cena ke dni ocenění s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>13 216,45</b>

## REKAPITULACE CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pozemek p.č. 532/7	3 241,98 Kč
Stavba bazénu	13 216,45 Kč

<b>Celkem</b>	16 458,43 Kč
<b>Zaokrouhleno</b>	16 460,00 Kč

Cena nemovitostí zjištěná podle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb., činí ke dni 15. 7. 2022 :

**16 460,00 Kč**

Slovy : šestnácttisícčtyřistašedesát korun českých

## D.2. 4 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 400/2

### Celkový popis

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/2 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Objekt bez čp/če netvoří příslušenství žádné jiné stavby.

Objekt bez čp/če na p.č. 400/2 se skládá ze stavby využívané jako garáž a ze stavby přístřešku.

Oba tyto objekty budou oceněny zvlášť.

### D.2. 4a GARÁŽ

#### Celkový popis garáže

Jedná se o zděnou nepodsklepenou jednopodlažní garáž s nízkou pultovou střechou, která je přistavěna k boční stěně sousedního objektu.

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/2 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie

Vstup do objektu je možný vstupními otevíravými vraty ze zpevněné plochy před garáží.

Základy : monolitické základové pasy

Izolace : je provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : zdivo z pěnosiřkatových tvárníc tl. 400 mm

Stropy : montované z cihelných stropních desek do ocelových nosníků.

Střecha : nízká sedlová, nosná konstrukce je tvořena šikmými dřevěnými krokvemi.

Krytina z azbestocementových šablon na bednění z dřevěných prken.

Bleskosvod není instalován.

Kleinpiřské konstrukce nejsou

Vnější úpravy povrchů tvoří neomítnuté zdivo

Vnitřní úpravy povrchů tvoří vápenocementová štuková omítka

Vnitřní keramické obklady : nejsou provedeny

Dveře : nejsou

Vrata : osazena plechová dvoukřídlová otevíravá vrata

Okna : ocelové jednoduché okno.

Podlahy: podlahu garáže tvoří monolitická betonová mazanina

Vytápění : není

Elektroinstalace : v objektu není.

Rozvod vody : není proveden

Vnitřní kanalizace : není provedena  
 Rozvod plynu : není proveden  
 Zdroj teplé vody : není  
 Vnitřní hygienické vybavení : není  
 Výtah : v objektu není  
 Mříže : v objektu nejsou  
 Okenice : v objektu nejsou  
 Výčet místností : garáž  
 Přípojky : nejsou provedeny přípojky inženýrských sítí.

#### Výměry pro ocenění

##### Zastavěná plocha

$$6,80 * 3,50 = 23,80 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha celkem : 23,80 m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

$$6,80 * 3,50 * 4,10 = 97,58 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem : 97,58 m<sup>3</sup>

#### Zjištění charakteru objektu

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Při nesouhlasu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitosti a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jedná se o zděnou nepodsklepenou jednopodlažní garáž s nízkou pultovou střešou, která je svým stavebně dispozičním uspořádáním využitelná jako garáž ke garážování osobního automobilu a je i k tomuto účelu užívána

Zastavěná plocha stavby nerozdělená příčkami nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>.  
 Objekt není využíván společně s jinými stavbami.

- jedná se tedy o nepodsklepenou garáž typu B, SKP 46.21.19.9, CZ-CC 1274
- poloha objektu – Olomoucký kraj, obec 2 001 - 10 000 obyvatel ( město Javorník )
- všechny konstrukce jsou dokončené

Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené, samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami. kromě staveb oceňovaných podle § 35 a § 36

Cena garáže , se zjistí porovnávacím způsobem podle vzorce :

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p$$

kde

CS<sub>p</sub> ... cena stavby určená porovnávacím způsobem v Kč.

OP.....Obestavěný prostor v m<sup>3</sup>,

ZCU .. základní cena upravená v Kč za 1 m<sup>3</sup>,

I<sub>T</sub>..... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1.

I<sub>p</sub>..... index polohy pozemku na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I_v$

Kde

ZCU...základní cena upravená v Kč za  $m^3$  obestavěného prostoru garáže

ZC .... základní cena v Kč za  $m^3$  uvedená v tabulce v příloze č. 26 k vyhlášce

$I_v$  .....index konstrukce a vybavení

#### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt garáže byl postaven v roce 1975, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 47 let.  
Všechny konstrukce jsou dokončené.

#### Základní cena - ZC

Olomoucký kraj, 2 001 – 10 000 obyvatel ( město Javorník )

Dle přílohy č. 26, tabulky č. 1 je :

$$ZC = 1\,548,00 \text{ Kč/m}^3$$

#### Výpočet indexu konstrukce a vybavení - $I_v$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné se střechou neumožňující zřízení podkrovní	B
1	Druh stavby	II.	Samostatně stojící	0
2	Konstrukce	III.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	0,10
3	Technické vybavení	I.	Bez vybavení	-0,05
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0
Mezisoučet : $I_7 = \left( 1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right)$				1,04
6	Stavebně-technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou )	1,00
$V_7 = 1,00 * 0,765 = 0,765$ ( stáří stavby je 47 let, $s = 1 - 0,005 * 47 = 0,765$ )				
Index konstrukce a vybavení : $I_v = \left( 1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right) \times V_6 = 1,04 * 0,765 = 0,7956 = 0,796$				0,796

Výpočet indexu trhu -  $I_T$ 

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Peptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou ( rozdílů vlastníci pozemku a stavby )	-0,03
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivu	0,00
Mezisosčet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,910
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím vyskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,90
8	Poloha obce	VII.	V ostatních případech	0,80
9	Občanská vybavenost obce	I.	Kompletní vybavenost ( obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) – město Javorník	1,05
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$ $= 1,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,05 \times 0,910 = 0,68796 = 0,688$				0,688

Výpočet indexu polohy -  $I_P$ 

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Garáže			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh tlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	0,04			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00			
4	Dopravní dostupnost	II.	Příjezd po nebezpečné komunikaci ( šetrková plocha a tráva )	-0,05			
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti ( na dvoře )	+0,02			
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00			

7	Vlivy ostatní neuvedené	1.	Vlivy snižující cenu (Pozemky okolo objektu jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, takže příjezd z veřejné komunikace k objektu je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30				
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 * (1,00 - 0,29) = 0,4725 = 0,568$								

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy č. 26 vyhlášky

$$ZC = 1\,548,00 \text{ Kč/m}^3$$

$I_v$  - index konstrukce a vybavení = 0,796

**Základní cena upravená – ZCU**

$$ZCU = ZC * I_v = 1\,548,00 * 0,796 = 1\,232,21 \text{ Kč/m}^2$$

**Cena stavby stanovená porovnávacím způsobem -  $CS_p$**

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 = 0,688

$I_p$  - index polohy podle § 4 odst. 1 = 0,568

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 97,58 \text{ m}^3 * 1\,232,21 * 0,688 * 0,568 = 46\,987,50 \text{ Kč}$$

**Cena garáže ke dni ocenění  $CS_p = 46\,987,50 \text{ Kč}$**

## D.2. 4b PŘÍSTŘEŠEK

### Celkový popis přístřešku

Nemovitost se nachází v obci Javorník, uvnitř zastavěného území této obce, v prostoru místního skladového a obytného areálu

Pozemek p.č. 400/2 i okolní přístupový pozemek p.č. 400/3 jsou ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník oceňované budovy bez čp/če.

Větší část stavby na p.č. 400/2 tvoří starý, původní přístřešek.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, obdélníkového půdorysu, který je přistavěn k podélné stěně sousedního objektu.

Je přístupný z prostoru pozemku dvora p.č. 400/3 a navazuje na objekt garáže.

Přístup ke stavbě bez čp/če na p.č. 400/2 z veřejné komunikace je možný pouze přes pozemek jiného vlastníka.

Objekt není napojen na žádné přípojky inženýrských sítí, v objektu není žádná technologie.

Objekt přístřešku byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce, objekt je v původním stavu ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : betonové základové patky

Izolace : není provedena vodorovná izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : sloupky a průvlaky z dřevěných trámů.

Stropy : zastropení je tvořeno konstrukcí zastřešení.

Střecha : pultová střecha tvořená šiknými dřevěnými krokvemi.

Krytina střechy z azbestocementových šablon na bednění z dřevěných prken.  
 Bleskosvod není instalován.  
 Klempířské konstrukce nejsou  
 Vnější fasáda je opatřena nátěrem nosné konstrukce.  
 Přípojky : nejsou provedeny žádné přípojky inženýrských sítí.

### Popis 1. NP

Přístup do 1. NP z prostoru pozemku dvora – p.č. 400/3  
 Svislé nosné konstrukce : sloupky a průvlaky z dřevěných trámů,  
 Stropy : zastropení je tvořeno konstrukcí zastřešení .  
 Schodiště : v podlaží není,  
 Vnitřní úpravy povrchů : nátěr nosné konstrukce.  
 Vnitřní obklady : v podlaží nejsou  
 Dveře : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okna : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Podlahy místností : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Vytápění : v podlaží ani v objektu není  
 Elektroinstalace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není  
 Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není  
 Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není  
 Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není  
 Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není  
 Výtah : v podlaží ani v objektu není  
 Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou  
 Výčet místností podlaží : přístřešek

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

Zastavěná plocha stavby	délka	šířka	Zastavěná plocha
část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	10,60	3,50	37,10
<b>Celkem zastavěná plocha stavby</b>			<b>37,10</b>

#### Obestavěný prostor

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část	10,60	3,50	3,20	118,72
Zastřešení	10,60	3,50	1,80/2=0,90	33,39
<b>Celkem obestavěný prostor</b>				<b>152,11</b>

Obestavěný prostor celkem = 152,11 m<sup>3</sup>

Stavba nemá vybudované podkroví a není podsklepena.



### Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu.

Stavba splňuje podmínky § 16 odst. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.:

- doplňuje užívání pozemku a tvoří příslušenství stavby hlavní ( garáž )
- zastavěná plocha stavby nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>
- nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chalu
- jedná se tedy o vedlejší stavbu.

Svislé konstrukce objektu jsou z pilířků,  
konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkrovní. Stavba nemá vybudované podkrovní a není podsklepena.

Podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb. a ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb. :

se jedná o typ I G .

SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, ZC = 750,00 Kč/m<sup>3</sup>

### Koeficienty

Koeficient vybavení K<sub>1</sub> dle výpočtu uvedeného níže

**K<sub>1</sub> = 0,95800**

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

**K<sub>5</sub> = 1,000**

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

**K<sub>i</sub> = 2,459**

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = **0,688**

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = **0,568**

### Výpočet koeficientu K<sub>1</sub>

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové patky	S	0,12200	100	0,12200	1,00	0,12200
2	Obvodové stěny	dřevěné sloupky	S	0,31000	100	0,31000	1,00	0,31000
3	Stropy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
4	Krov	pultová střecha	S	0,33500	100	0,33500	1,00	0,33500
5	Krytina	azbestocementové šablony na bednění z dřevěných prken	S	0,12800	100	0,12800	1,00	0,12800
6	Klenpišské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	C	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	nátěr dřevěné nosné konstrukce	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
9	Dveře	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Okna	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
11	Podlahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
12	Elektroinstalace	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Neuvevřené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95800
	<b>Koeficient vybavení</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b>K<sub>1</sub></b>	-				<b>0,95800</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt přístřešku byl postaven v roce 1925, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 97 let.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce. objekt je v původním stavu, ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Stavba je ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu, proto bude výpočet opotřebení proveden analytickou metodou.

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100 · A · B · C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Zaklady	0,12735	100	0,12735	0,12735	97	120	0,80833	10 29397
2	Ohvodové stěny	0,32359	100	0,32359	0,32359	97	100	0,97000	31,38831
3	Stropy	0,00000	100	0,00000	0,00000	97	100	0,97000	0,00000
4	Krov	0,34969	100	0,34969	0,34969	97	100	0,97000	33,01962
5	Krytina	0,13361	100	0,13361	0,13361	97	100	0,97000	12,96034
6	Klenpišské práce	0,00000	100	0,00000	0,00000	97	100	0,97000	0,00000
7	Úprava povrchů	0,06576	100	0,06576	0,06576	97	100	0,97000	6,37891
8	Schodiště	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
9	Travně	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
10	Okna	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
11	Podlahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
22	Elektronstavec	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
23	Neuvečené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	70	0,00000	0,00000
Celk		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>94,94 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy 14 vyhlášky

750,00 Kč/m<sup>3</sup>

Koeficienty :

Koeficient vybavení K<sub>1</sub>

K<sub>1</sub> = 0,95800

Koeficient polohový K<sub>5</sub> podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>5</sub> = 1,000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

K<sub>i</sub> = 2,459

I<sub>T</sub> - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,688

I<sub>P</sub> - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle výpočtu výše ) = 0,568

Zákl. cena upravená bez pp	ZC · K <sub>1</sub> · K <sub>5</sub> · K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	1 766,79
Zákl. cena upravená s pp	ZC · K <sub>1</sub> · K <sub>5</sub> · K <sub>i</sub> · pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	690,43
Rok ocenění				2022
Rok pořízení				1925
Stáří		N	roků	97
Způsob výpočtu opotřebení	( lineární , analytický )			analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	94,94
Výchozí cena		CN	Kč	268 746,43
Stupeň dokončení stavby		D	°e	100,00

Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	268 740,43
Kópočet na opotřebení	94,94 %	Kč	253 117,86
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp		Kč	13 598,57
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp	CS <sub>v</sub>	Kč	13 598,57
<b>Cena ke dni ocenění s koeficientem pp</b>	<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>5 314,10</b>

## REKAPITULACE CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Garáž	46 987,50 Kč
Přístřešek	5 314,10 Kč
<b>Celkem</b>	<b>52 301,60 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>52 300,00 Kč</b>

Cena nemovitostí zjištěná podle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.:

činí ke dni 15. 7. 2022 :

**52 300,00 Kč**

Slovy : **padesát dvatisíctřista korun českých**

### D.2. 5 STAVBA BEZ čp/če NA p.č. 532/3

#### D.2. 5a POZEMEK

Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob ocenění
1.	532/3	83,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Dle § 3 a § 4 odst. 1

**Základní cena - ZC ( Dle § 3 )**

**ZC<sub>v</sub> stavebního pozemku**

Olomoucký kraj, oblast Jeseník

Dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 je : ZC<sub>v</sub> = 896,00 Kč/m<sup>2</sup>

**Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1**

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub>	Velikost obce	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
II	2 001 – 5 000 obyvatel ( obec Javorník má ke dni ocenění 2 755 obyvatel )	0,80

<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
IV	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
VI.	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*</b>	
- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn ( obec Javorník )	1,00
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **</b>	
- V obci je:		
I	Príměstská doprava	1,00
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Kompletní vybavenost ( obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení ) - město Javorník	1,00

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 896,00 * 0,80 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 344,06 = 344,00 \text{ Kč/m}^2$$

#### Základní cena upravená - ZCU ( Dle § 4 )

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitosti v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemků v jednotném funkčním celku s ním se určí podle vzorce :  $ZCU = ZC * I$ ,  
kde

$ZCU$  = základní cena upravená stavebního pozemku v  $\text{Kč/m}^2$

$ZC$  = základní cena stavebního pozemku obce v  $\text{Kč/m}^2$  určená podle § 3.

$I$  = index cenového porovnání vypočtený podle vzorce  $I = I_T * I_O * I_P$

Kde  $I_T$  = index trhu

Kde  $I_O$  = index omezujících vlivů pozemku

Kde  $I_P$  = index polohy

Pro výpočet  $I$  je tedy třeba určit indexy trhu, omezujících účinků a polohy.

#### Výpočet indexu trhu - $I_T$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu Na pozemku stojí nevyužitelná nedokončená stavba ČOV	-0,30
Mezisoučet $1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$				0,640
6	Přirodní riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce		Ostatní případ ocenění	1,00

8	Poloha obce		Ostatní případ ocezení	1,00
9	Občanská vybavenost obce		Ostatní případ ocezení	1,00
Index trhu:				0,640
$I_t = P_n \times P_s \times P_z \times P_i \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$ $= 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,640 = 0,640$				

### Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků - $I_o$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = 1,00$				1,000

### Výpočet indexu polohy - $I_p$

Znak			Kvalitativní pásma				
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Zemědělství (budova typu N z přílohy č. 8)			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30			
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba	-0,01			
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00			
4	Dopravní dostupnost	II.	Přijezd po zpevněné komunikaci	0,00			
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,02			
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00			

7	Vlivy ostatní neuvezené	1.	Vlivy snižující cenu ( Pozemky okolo pozemku nedokončené stavby ČOV jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace k nedokončené stavbě ČOV je možný pouze přes tyto pozemky.)	-0,30				
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,30 * (1,00 - 0,33) = 0,201$								

### Výpočet ceny

ZC = základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup> určená podle § 3 = 344,00 Kč/m<sup>2</sup>

I<sub>T</sub> - index trhu = 0,640

I<sub>O</sub> - index omezujících vlivů pozemků = 1,000

I<sub>P</sub> - index polohy = 0,475

I - index cenového porovnání - I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,640 \* 1,000 \* 0,201 = 0,12864

### Základní cena upravená – ZCU

ZCU = ZC \* I = 344,00 \* 0,12864 = 44,25 Kč/m<sup>2</sup>

### Výpočet ceny pozemku

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Cena pozemku v Kč
1.	532/3	83,00	44,25	3 672,75 Kč
<b>Cena pozemku celkem</b>				<b>3 672,75 Kč</b>

## D 2. 5b NEDOKONČENÁ STAVBA ČOV ( § 12 )

### Celkový popis

Nemovitost se nachází ve městě Javorník, v blízkosti okraje zastavěného území tohoto města, v Areálu firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na pozemku p.č. 532/3, který je ve vlastnictví vlastníka nedokončené stavby ČOV.

Pozemky okolo pozemku nedokončené stavby ČOV jsou ve vlastnictví jiného vlastníka – fy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 79070, Javorník, takže příjezd z veřejné komunikace k nedokončené stavbě ČOV je možný pouze přes tyto pozemky.

Nedokončená stavba ČOV je postavena na celé výměře pozemku p.č. 532/3.

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti postavena jako součást nakládání se splaškovými vodami přílehlého administrativního objektu, který je nyní ve vlastnictví firmy SABAS s.r.o., Nádražní 163, 790 70, Javorník.

V současné době je tento administrativní objekt již napojen přímo na splaškovou kanalizaci města Javorník, takže nedokončená stavba ČOV již nemá využití.

Nedokončená stavba ČOV tedy netvoří příslušenství žádné jiné stavby, není využívána společně s jinými stavbami.

Nedokončená stavba ČOV je jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru, zastřešený plochou střešou. Zdivo objektu je postaveno na konstrukci železobetonových nádrží, ve kterých mělo probíhat čištění odpadních vod.

Vstup do objektu nedokončené stavby ČOV je možný vstupními dřevěnými dvoukřídlovými otevíracími dveřmi z nebezpečné plochy před touto stavbou.

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti napojena na rozvody elektro, toto napojení bylo již zrušeno.

Základy : betonové základové pásy

Izolace : je provedena vodorovná i svislá izolace proti vodě.

Svislé nosné konstrukce : zdívo z plných pálených cihel tl. 450 mm

Stropy : montované z prefabrikovaných železobetonových panelů.

Střeška objektu je plochá, nosná konstrukce je tvořena konstrukcí zastropení

Krytina ploché střechy z asfaltových izolačních pásů.

Bleskosvod není instalován

Klempířské konstrukce z ocelového plechu pozinkovaného.

Fasáda je tvořena břizolitovou omítkou, sokl je opatřen keramickým obkladem.

Přípojky : nejsou

Nedokončená stavba ČOV byla v minulosti napojena na rozvody elektro, toto napojení bylo již zrušeno.

Dešťové vody ze střechy jsou svedeny na terén.

### Popis 1. NP ČOV

Vstup do objektu nedokončené stavby ČOV je možný vstupními dřevěnými dvoukřídlovými otevíravými dveřmi z nezpevněné plochy před touto stavbou.

Svislé nosné konstrukce : zdívo z plných pálených cihel tl. 450 mm

Stropy : montované z prefabrikovaných železobetonových panelů.

Schodiště : v podlaží ani v objektu není.

Vnitřní úpravy povrchů : omítka vápenná štuková

Vnitřní obklady : v podlaží ani v objektu nejsou.

Dveře : jen vstupní dvoukřídlové dřevěné do dřevěných zárubní

Okna : v podlaží ani v objektu nejsou.

Podlahy místností : v místnosti ČOV je betonová mazanina.

Vytápění : v podlaží ani v objektu není

Elektroinstalace : světelná i zásuvková, 230/400 V, již nefunkční

Rozvod vody : v podlaží ani v objektu není

Vnitřní kanalizace : v podlaží ani v objektu není

Rozvod plynu : v podlaží ani v objektu není

Zdroj teplé vody : v podlaží ani v objektu není

Vybavení kuchyní : v podlaží ani v objektu není

Vnitřní hygienické vybavení : v podlaží ani v objektu není

Výtah : v podlaží ani v objektu není

Mříže : v podlaží ani v objektu nejsou

Okenice : v podlaží ani v objektu nejsou

Ostatní : v podlaží ani v objektu není

Výčet místností podlaží : místnost ČOV

Objekt není dokončen.

Stavební práce jsou provedeny, v objektu ale chybí technologie čištění odpadních vod.

### Výměry pro ocenění

#### Zastavěná plocha

	délka	šířka	Zastavěná plocha
Část	m	m	m <sup>2</sup>
Hlavní část	13,85	6,00	83,10
<b>Zastavěná plocha celkem</b>			<b>83,10</b>

**Obestavěný prostor**

	délka	šířka	výška	Obestavěný prostor
část	m	m	m	m <sup>3</sup>
Hlavní část – železobetonové nádrže	13,85	6,00	2,50	207,75
Hlavní část – nadzemní zděná část	13,85	6,00	3,30	274,23
<b>Obestavěný prostor celkem</b>				<b>481,98</b>

**Průměrná výška podlaží****Průměrná výška podlaží**

Uvažovaný objekt je jednopodlažní.

Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U nejvyšších podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.

$$PVP = 2,00 + 3,00 + 0,20 = 5,20 \text{ m}$$

**Průměrná zastavěná plocha podlaží**

$$PZP = 83,10 / 1 = 83,10 \text{ m}^2$$

**Zjištění charakteru objektu**

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Při nesouhlasu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Stavba splňuje podmínku § 12 odst. 1) vyhlášky :

- Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22

Nejedná se o halu.

Stavba nespĺňuje další podmínku § 12 odst. 1) vyhlášky :

Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m<sup>2</sup> o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu. V objektu nejsou volné vnitřní prostory o objemu nejméně 400 m<sup>3</sup>.

- stavba se tedy ocení se jako budova

Budova je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena jako budova pro vodní hospodářství ( ČOV ), k tomuto účelu byla i postavena.

Bude tedy oceněn jako budova pro vodní hospodářství. Typu N.

SKP 46.21.13.3.1. CZ – CC 125113

s nosnou konstrukcí zděnou, ZC = 3 247,00 Kč/m<sup>3</sup> OP.



### Koeficienty

Koeficient přepočtu podle dr. konstrukce podle přílohy č. 10 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_1 = 0,939$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zast. plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 83,10 =$$

$$K_2 = 0,99942$$

Koeficient přep. základní ceny podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,10 / 5,20 + 0,30 =$$

$$K_3 = 0,70385$$

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$$K_4 = 0,78100$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_6$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_6 = 2,482$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 ( dle pozemku ) = **0,640**

$I_P$  - index polohy podle § 4 odst. 1 ( dle pozemku ) = **0,201**

### Výpočet koeficientu $K_4$

S = standardní, N = nadstandardní, P = podstandardní, B = navíc ( neuvedené ), C = chybí

Pol. e.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (pr.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Zaklady	betonové pásy s izolací	S	0,10300	100	0,10300	1,00	0,10300
2	Svislé konstrukce	zděné tl.450 mm	S	0,23900	100	0,23900	1,00	0,23900
3	Stropy	ze železobetonových panelů	S	0,13100	100	0,13100	1,00	0,13100
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
5	Krytiny střeš.	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vněj. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
8	Úprava vněj. povrchů	tržiolitová omítka škrábana, obklady	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	nejsou	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
11	Dveře	dřevěné do dřevěné zárubně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	nejsou	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
13	Okna	nejsou	C	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperovan.	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třířízová	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
17	Bleskosvod	není	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	není	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	není	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	není	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyni	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	není	C	0,02700	100	0,02700	0,00	0,00000
24	Vytáiv	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	není	C	0,05300	100	0,05300	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	<b>Celkem</b>					1,00000		0,78100
	<b>Koeficient vybavení stavby</b>	<b>( z výpočtu výše )</b>	<b><math>K_4</math></b>	<b>-</b>				<b>0,78100</b>

### Stáří a opotřebení a dokončení konstrukcí

Objekt byl postaven v roce 1970, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 52 let, objekt nebyl dokončen - v objektu chybí technologie čištění odpadních vod.

Od té doby na objektu nebyly prováděny žádné stavební práce.

Objekt nebyl v velmi dlouhou dobu využíván, údržba nebyla v velmi dlouhou dobu prováděna. Vzhledem ke svému stáří je objekt v mimořádně špatném stavebně technickém stavu. Pro výstižný výpočet dokončení a opotřebení stavby bude použita analytická metoda

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení					
Pol. č	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100·A·B / C	
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1	Základy	0,13188	100	0,13188	0,13188	52	65	0,80000	10,55058	
2	Svislé konstrukce	0,30602	100	0,30602	0,30602	52	60	0,86667	26,52165	
3	Stropy	0,16773	100	0,16773	0,16773	52	60	0,86667	14,53698	
4	Krov, střecha	0,07810	100	0,07810	0,07810	52	60	0,86667	6,76913	
5	Krytiny střech	0,02817	100	0,02817	0,02817	52	54	0,96296	2,71256	
6	Klempířské konstrukce	0,00768	100	0,00768	0,00768	52	60	0,86667	0,66582	
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06786	100	0,06786	0,06786	52	60	0,86667	5,88137	
8	Úprava vněj. povrchů	0,04097	100	0,04097	0,04097	52	60	0,86667	3,55102	
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000	
11	Dveře	0,04097	100	0,04097	0,04097	52	60	0,86667	3,55102	
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
13	Okna	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000	
14	Povrchy podlah	0,03969	100	0,03969	0,03969	52	54	0,96296	3,82225	
15	Vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
16	Elektroinstalace	0,09091	100	0,09091	0,09091	52	60	0,86667	7,87882	
17	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
18	Vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
19	Vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
21	Ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000	
22	Vybavení kuchyni	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000	
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
26	Instalace přel. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
Celkem		1,00		1,00000	1,00				****	
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>86,44 %</b>

### Výpočet ceny

Základní cena dle přílohy č. 8 vyhlášky :

ZC – 3 247,00 Kč/m<sup>3</sup> OP.

Koeficient přepočtu podle dr. konstrukce podle přílohy č. 10 vyhlášky č. 424/2021 Sb.  $K_1 = 0,939$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zast. plochy

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / 83,10 =$$

$$K_2 = 0,99942$$

Koeficient přep. základní ceny podle průměrné výšky podlaží

$$K_3 = 2,10 / 5,20 + 0,30 =$$

$$K_3 = 0,70385$$

Koeficient vybavení  $K_4$  dle výpočtu uvedeného níže

$$K_4 = 0,78100$$

Koeficient polohový  $K_5$  podle přílohy č. 20 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_5 = 1,000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  podle přílohy č. 41 vyhlášky č. 424/2021 Sb.

$$K_i = 2,482$$

$I_T$  - index trhu podle § 4 odst. 1 (dle pozemku) = 0,640

$I_p$  - index polohy podle § 4 odst. 1 (dle pozemku) = 0,201

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m <sup>3</sup>	4 157,47
Zákl. cena upravená s pp	$ZCU \times K_i \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	Kč/m <sup>3</sup>	534,82
Rok ocenění			2022

Rok pořízení				1970
Stáří		S	roku	52
Způsob výpočtu opotřebení	/ lineárně analyticky /			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	letů	viz anal. výpočet
Opotřebení stavby		O	%	86,44
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	2 003 817,39
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		CND	Kč	2 003 817,39
Odpočet na opotřebení stavby	86,44 %	O	Kč	-1 732 099,75
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	271 717,64
Cena technol. zařízení, určitého účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč	271 717,64
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snižení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 1 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni ocenění bez koeficientu pp		CS	Kč	271 717,64
<b>Cena ke dni ocenění s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>34 953,76</b>

## REKAPITULACE CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Pozemek p.č. 532/3	3 672,75 Kč
Stavba ČOV	34 953,76 Kč
<b>Celkem</b>	<b>38 626,51 Kč</b>
<b>Zaokrouhлено</b>	<b>38 630,00 Kč</b>

Cena nemovitosti zjištěná podle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.,  
činí ke dni 15. 7. 2022 :

**38 630,00 Kč**

Slovy : **třicet osm tisíc šest set třicet korun českých**

## E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Úkolem znalce je vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitosti

**v katastrálním území Javorník - město, obec Javorník :**

- stavby bez čp/če na p. č. 400/5, s příslušenstvím
- stavby bez čp/če na p. č. 400/2, s příslušenstvím

**v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 14
- stavby bez čp/če na p. č. 14, s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/7
- stavby bez čp/če – bazén na p.č. 532/7, s příslušenstvím

- pozemku p. č. 532/3
- stavby ČOV na p.č. 532/3, s příslušenstvím

Ocenění slouží pro potřebu prodeje majetku. Ocenění je provedeno ke dni 15. 7. 2022.

### Použité předpisy, literatura a další

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

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

**TRŽNÍ HODNOTA** – odhadnutá částka, která se určuje zpravidla na základě více způsobů oceňování a to zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Pro stanovení tržní hodnoty je hodnocení prováděno třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### Metoda stanovení věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

Náklady na pořízení v současných cenách jsou potom sníženy o opotřebení.

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelne nové věci.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku ( zastavěná plocha, orná půda, atd. ). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace.

Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se zjistí věcná hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

U pozemků je preferována metoda porovnávací ( srovnávací ).

### Metoda výnosová

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové míře uložit, aby výnos z úroků z této jistiny byl stejný jako čistý výnos z nemovitosti.

Je uvažován pouze výnos z nemovitosti formou dosažitelného nájemného, které je obvyklé v daném místě a čase.

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz.

### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo právě nabízených na trhu porovnatelných nemovitostí.

Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

Tržní hodnotu je možno stanovit pouze na základě aplikace znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení tržní hodnoty jsou hodnoty stanovené všemi třemi výše uvedenými metodami.

Případný rozdíl ve výši obvyklé ceny a ceny zjištěné je způsoben odlišným způsobem výpočtu

## F. ZÁVĚR

### Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitosti

**v katastrálním území Javorník - město, obec Javorník :**

- stavby bez čp/če na p. č. 400/5, s příslušenstvím
- stavby bez čp/če na p. č. 400/2, s příslušenstvím

**v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 14
- stavby bez čp/če na p. č. 14, s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/7
- stavby bez čp/če – bazén na p.č. 532/7, s příslušenstvím
- pozemku p. č. 532/3
- stavby ČOV na p.č. 532/3, s příslušenstvím

Ocenění slouží pro potřebu prodeje majetku. Ocenění je provedeno ke dni 15. 7. 2022.

## REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

### Obvyklá cena nemovitosti

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota** nemovitosti

**v katastrálním území Javorník - město, obec Javorník :**

- stavby bez čp/če na p. č. 400/5, s příslušenstvím
- ve výši :

**7 370,00 Kč**

**Slovy : sedmtisícřístasedmdesát korun českých**

**Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti**

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **obvyklá cena** nemovitosti

**v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 14
- stavby bez čp/če na p. č. 14, s příslušenstvím

ve výši :

**1 246 000,00 Kč**

**Slovy : jednmiliondvěstěčtyřicetšesttisíc korun českých**

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota**

nemovitost

v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :

- pozemku p. č. 532/7
  - stavby bez čp/če - bazén na p.č. 532/7 s příslušenstvím
- ve výši :

**16 460,00 Kč**

Slovy : šestnácttisícčtyřistašedesát korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota** nemovitosti

v katastrálním území Javorník -město, obec Javorník :

- stavby bez čp/če na p. č. 400/2, s příslušenstvím
- ve výši :

**54 130,00 Kč**

Slovy : padesátčtyřtisícstotřicet korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

Nelze – li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určuje se **tržní hodnota** nemovitosti.

S použitím uvedených metod ocenění je ke dni 15. 7. 2022 zjištěná **tržní hodnota** nemovitosti

v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :

- pozemku p. č. 532/3
  - stavby ČOV na p.č. 532/3, s příslušenstvím
- ve výši :

**38 630,00 Kč**

Slovy : třicetosmítisícšestsetřicet korun českých

Tato cena je cena zjištěná jako tržní hodnota oceňované nemovitosti

### Cena dle cenového předpisu

Cena nemovitostí zjištěná podle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky 488/2020 Sb. a ve znění vyhlášky 424/2021 Sb.

v katastrálním území Javorník -město, obec Javorník :

- stavby bez čp/če na p. č. 400/5, s příslušenstvím
- činí ke dni 15. 7. 2022 :
- 10 310,00Kč**

Slovy : desettisícčtyřistadeset korun českých

v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :

- pozemku p. č. 14
  - stavby bez čp/če na p. č. 14, s příslušenstvím
- činí ke dni 15. 7. 2022 :

**2 483 150,00 Kč**

Slovy : dvěmilionyčtyřistaosmdesátřitisícstopadesát korun českých

**v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 532/7
- stavby bez čp/čc - bazén na p.č. 532/7, s příslušenstvím činí ke dni 15. 7. 2022 :  
16 460,00 Kč  
Slovy : šestnácttisícčtyřistašedesát korun českých

**v katastrálním území Javorník - město, obec Javorník :**

- stavby bez čp/čc na p. č. 400/2, s příslušenstvím činí ke dni 15. 7. 2022 :  
52 300,00 Kč  
Slovy : padesátitřicet tisíc korun českých

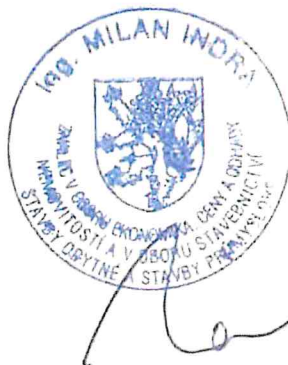
**v katastrálním území Javorník - ves, obec Javorník :**

- pozemku p. č. 532/3
- stavby ČOV na p.č. 532/3, s příslušenstvím činí ke dni 15. 7. 2022 :  
38 630,00 Kč  
Slovy : třicet osm tisíc šest set třicet korun českých

Datum : 22. 7. 2022

Vypracoval : ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
Litovel  
784 01

Podpis :



## G. PŘÍLOHY

### SEZNAM PŘÍLOH

- G.1 Objednávka znaleckého posudku
- G.2 Výpisy z katastru nemovitostí
- G.3 Mapy obce s vyznačením polohy pozemků se stavbami
- G.4 Snímky z pozemkové mapy
- G.5 Letecké snímky nemovitostí
- G.6 Prodejní ceny nemovitostí
- G.7 Fotodokumentace nemovitostí





015

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2022 14:15:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536148 Javorník

Kat.území: 657921 Javorník-město

List vlastnictví: 483

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Širůčka Karel, Přichystalova 528/6, Tuřany, 62000 Brno	730615/5780	1/2
Širůčka Marián, Míru 367, 79070 Javorník	750724/5779	1/2

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
400/2		61 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002				

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Úlomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 107/1999 ze dne 11.10.1999, právní moc dne 7.12.1999.

	POLVZ:140/1999	Z-22300140/1999-811
Pro: Širůčka Karel, Přichystalova 528/6, Tuřany, 62000 Brno		RČ/IČO: 730615/5780
Širůčka Marián, Míru 367, 79070 Javorník		750724/5779

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

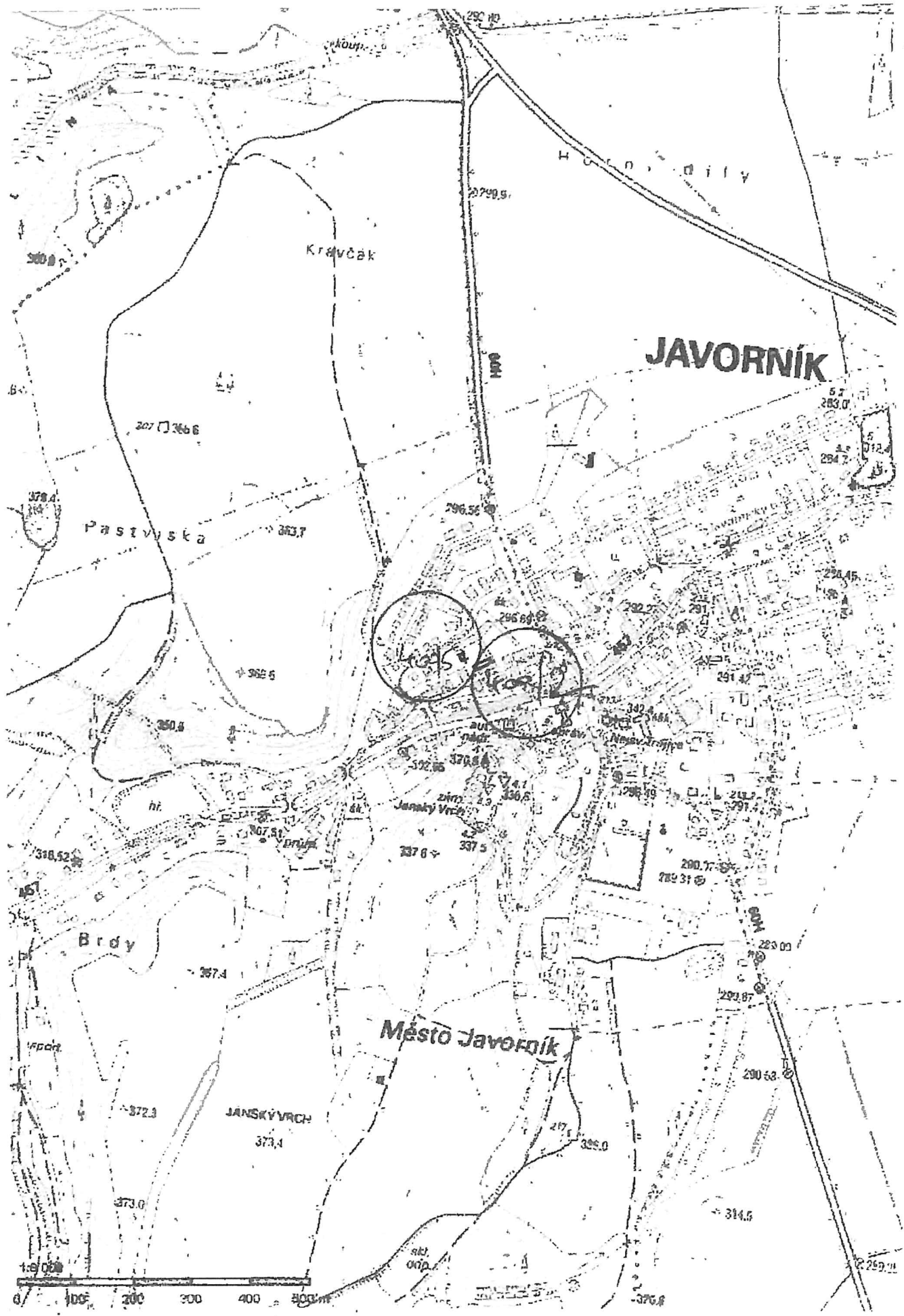
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:  
státní úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
vyhotoveno dálkovým přístupem

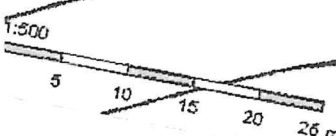
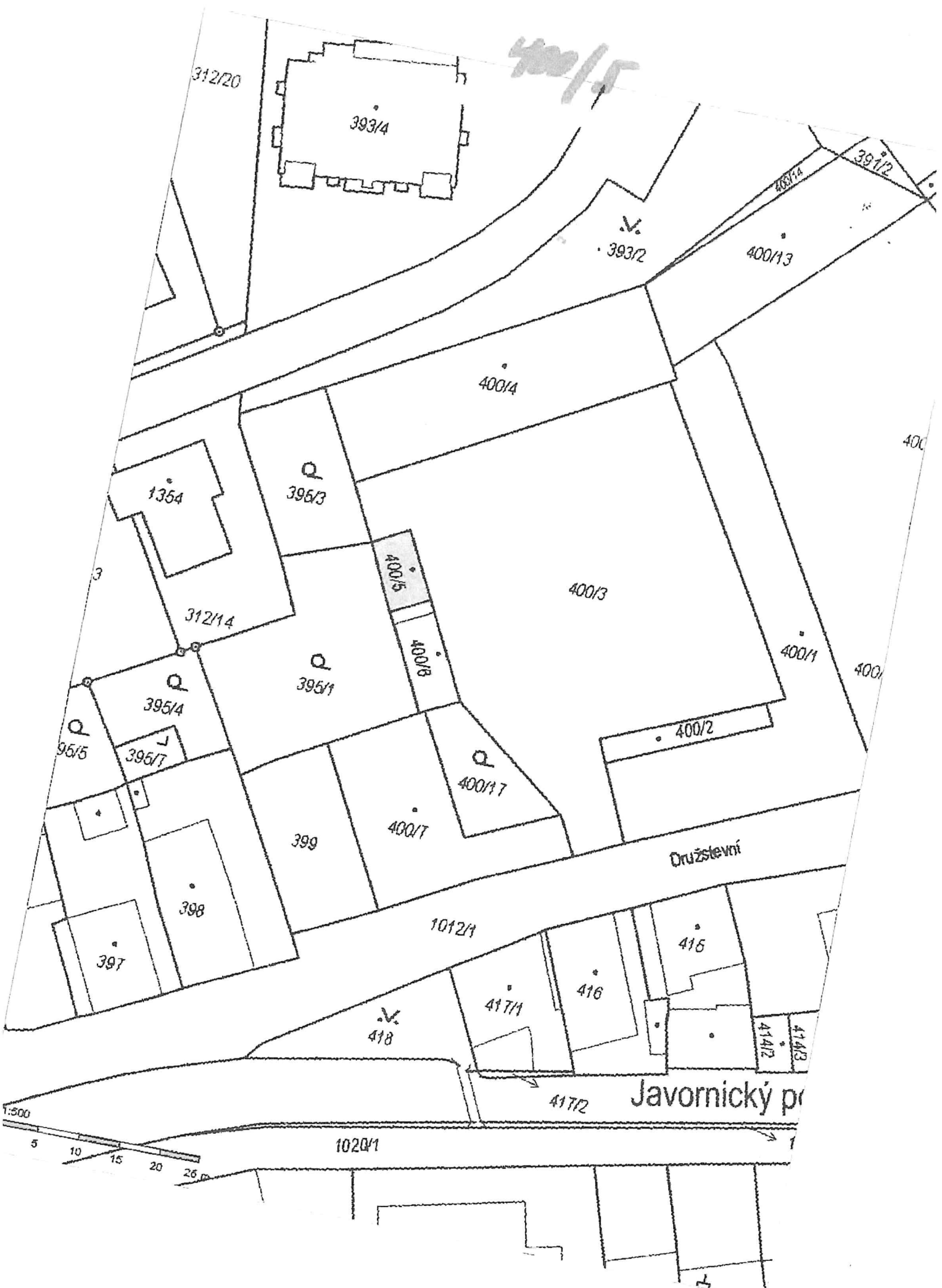
Vyhotoveno: 03.05.2022 14:28:02

odpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



400/5

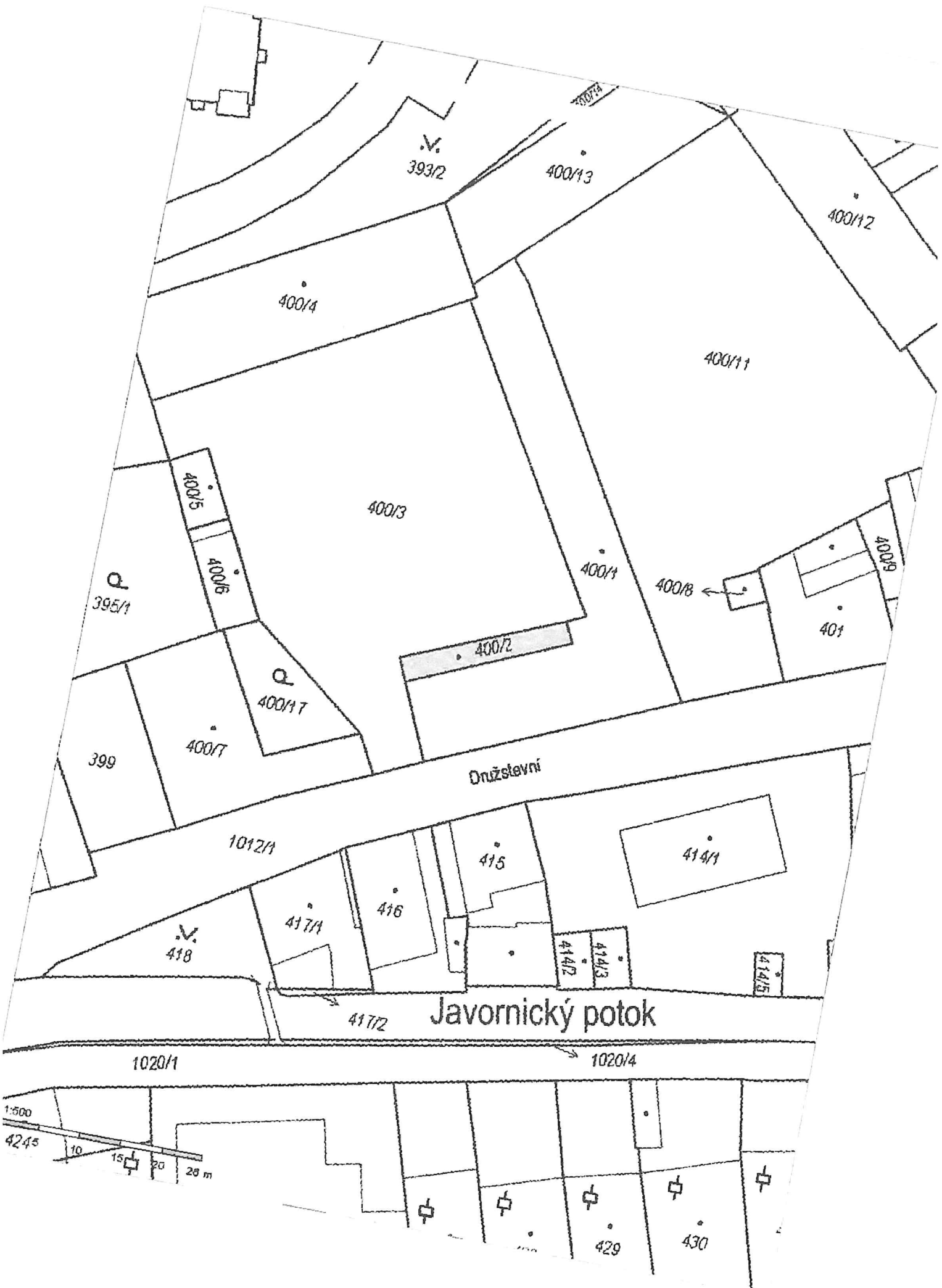


Družstevní

Javornický p

1020/1





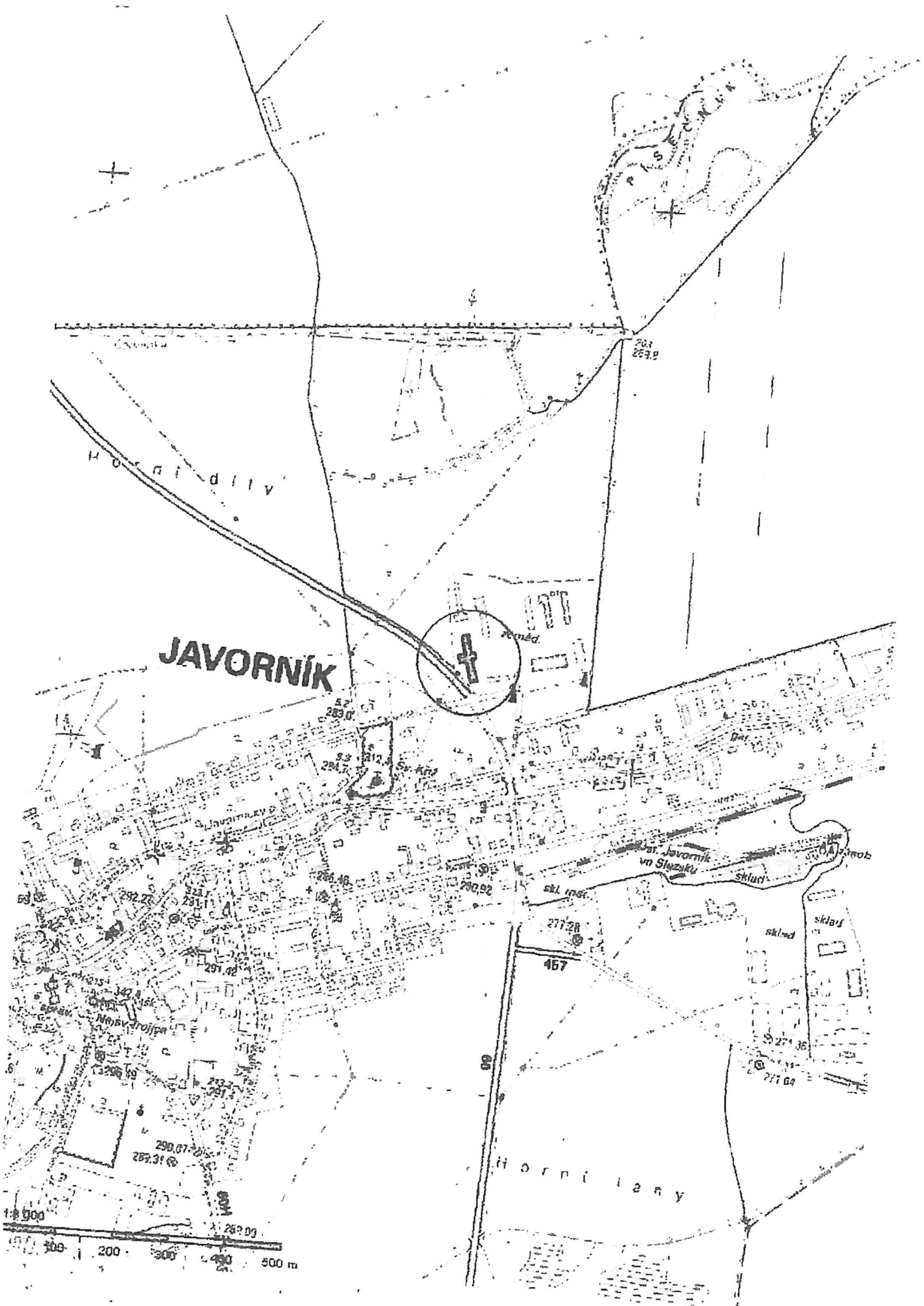
400/2

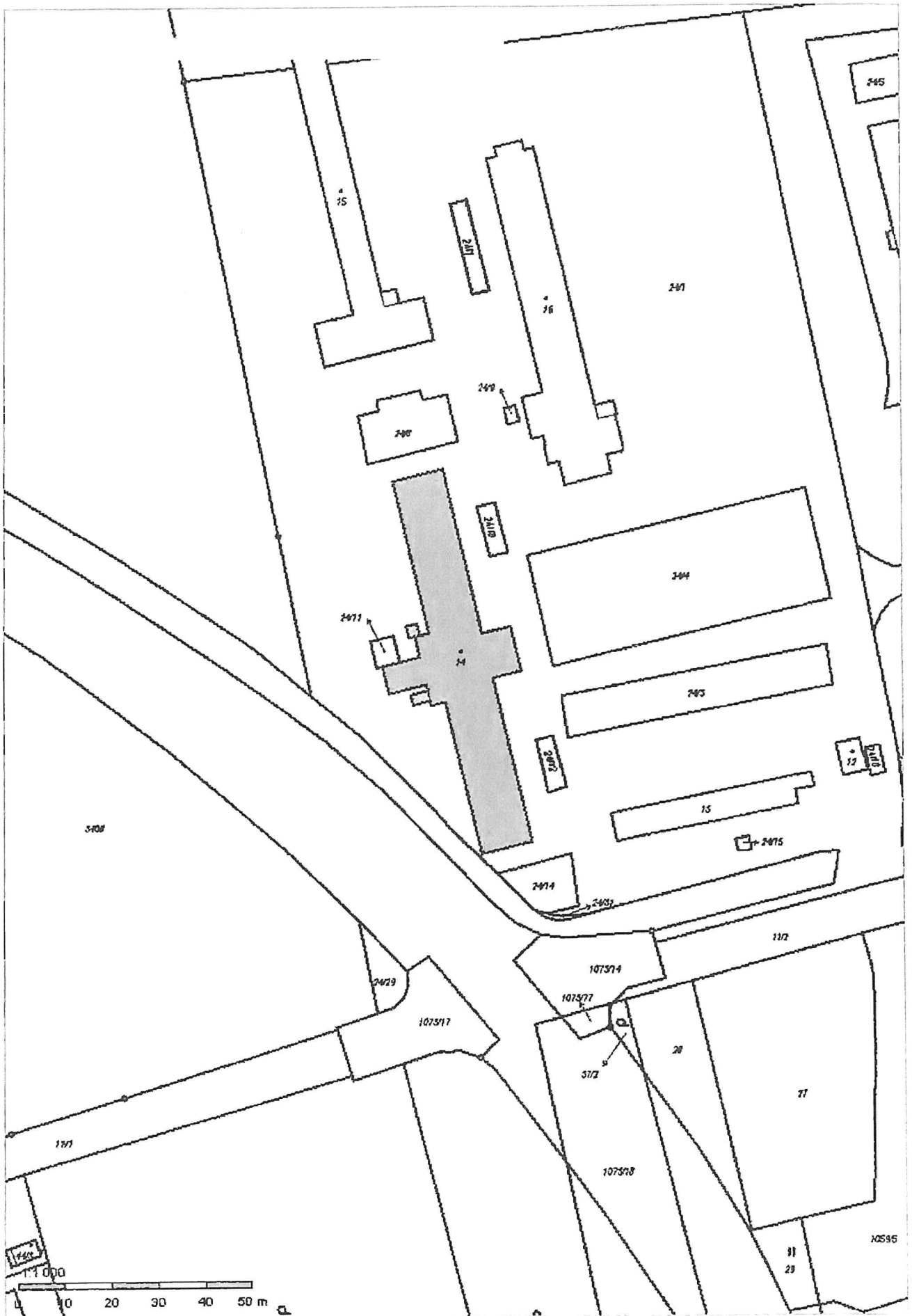
100











14

104





126

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2022 14:35:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536148 Javorník

Kat.území: 657956 Javorník-ves

List vlastnictví: 10002

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Česká republika

00000001-001

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774

Praha 3

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

532/3

83 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: rozestav.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 532/3

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) Státního  
pozemkového úřadu sp.zn:SPÚ:010229/2013/OMV/1 ze dne 02.01.2013.

z-365/2013-811

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774

3

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:

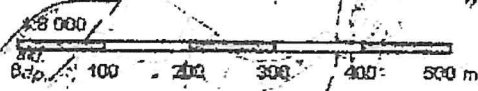
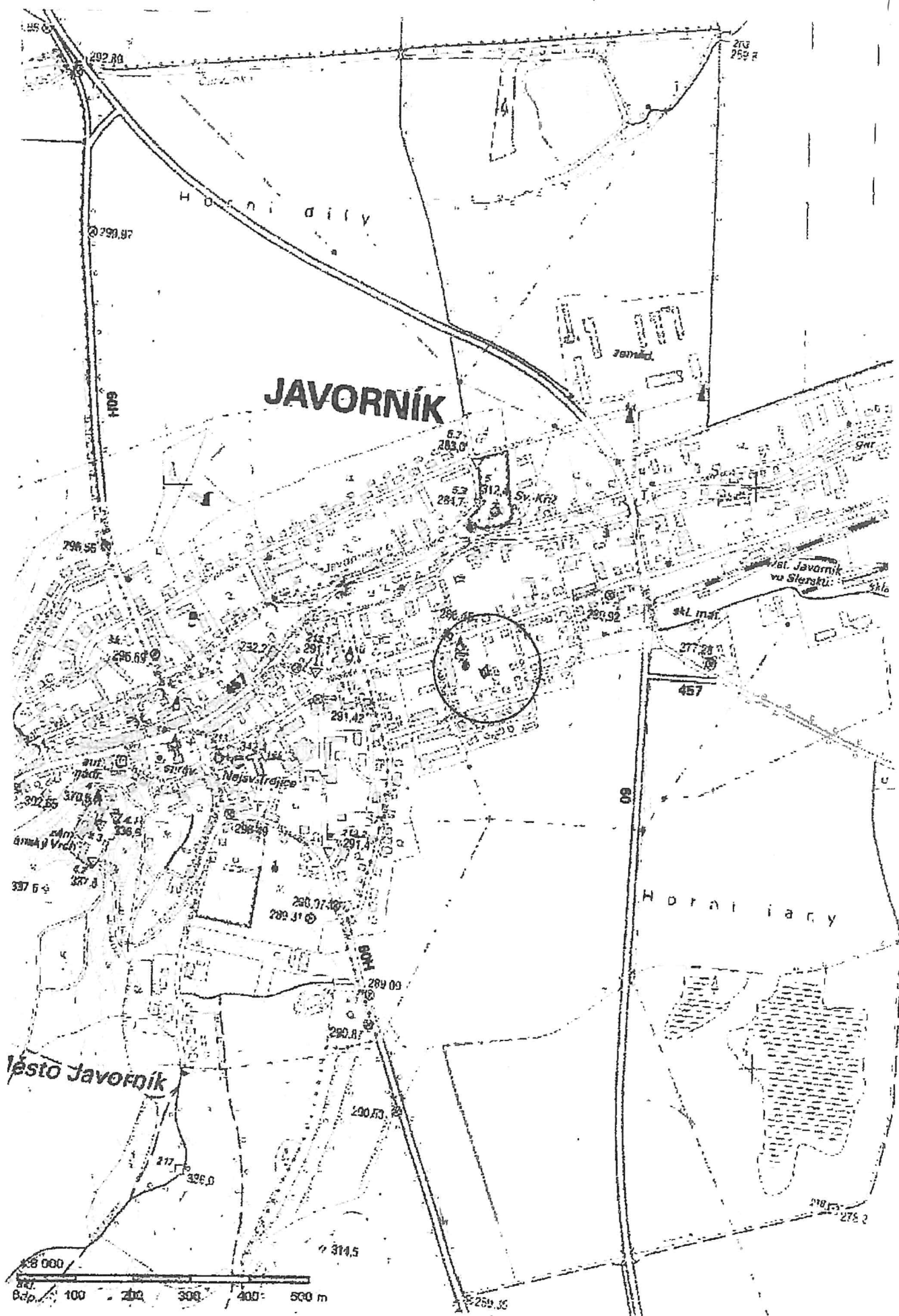
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.05.2022 14:43:44

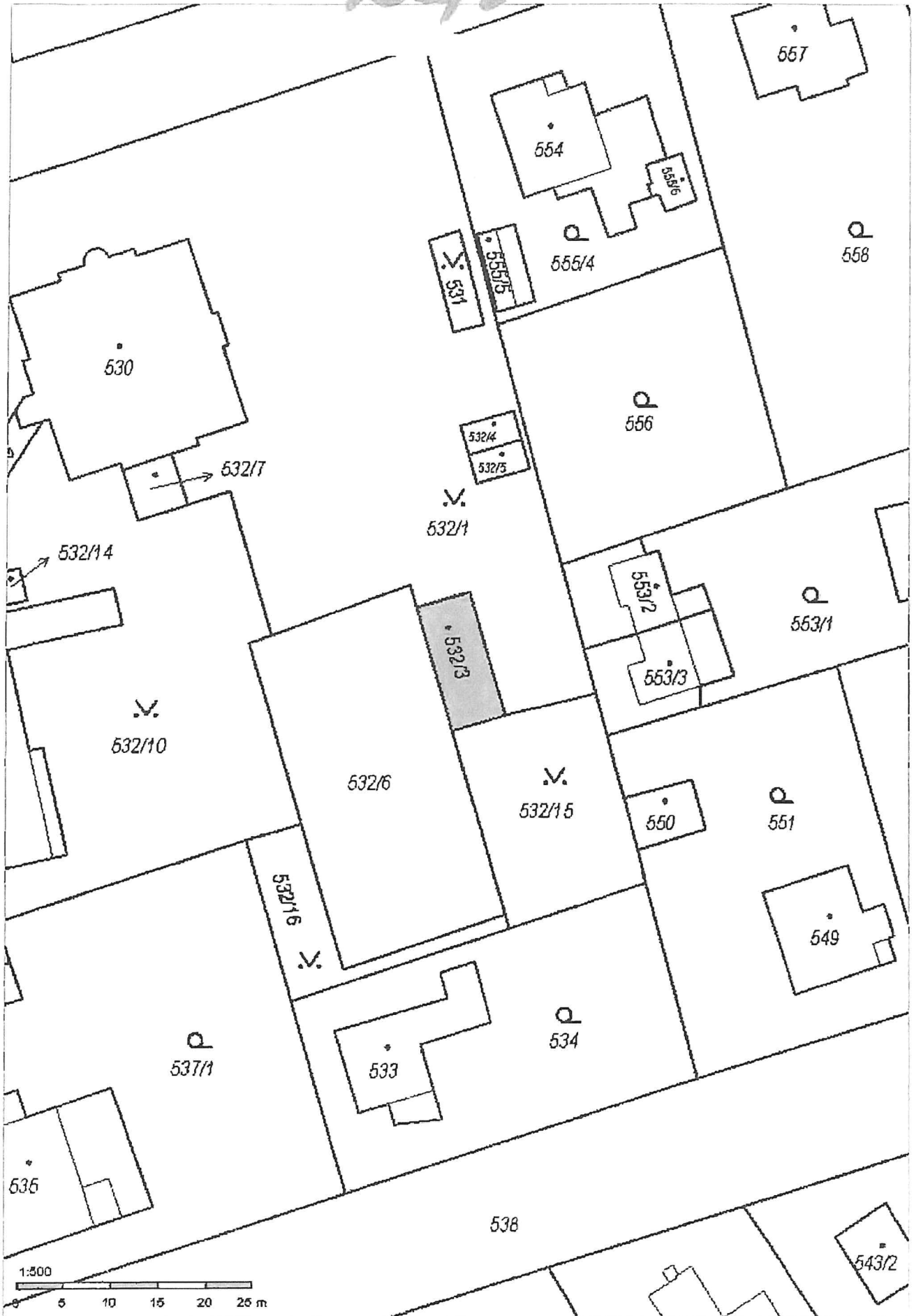
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



532/3

108



532/3

109

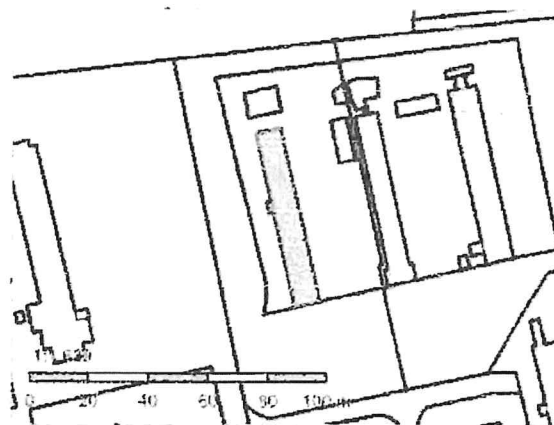




110

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 17  
Obec: Javorník [536148]  
Katastrální území: Javorník-ves [657956]  
Číslo LV: 837  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 515  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list:  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: zemědělská stavba  
Stavba stojí na pozemku: p. č. 17

## Vlastníci, jiní oprávnění

Nejsou evidovány žádné práva  
Třetinová Kateřina, 9. května 350, 79070 Javorník

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidovány žádné omezení vlastnického práva  
Zákaz zcizení a zatížení  
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy  
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nejsou evidovány žádné jiné údaje

V-1953/2021-811

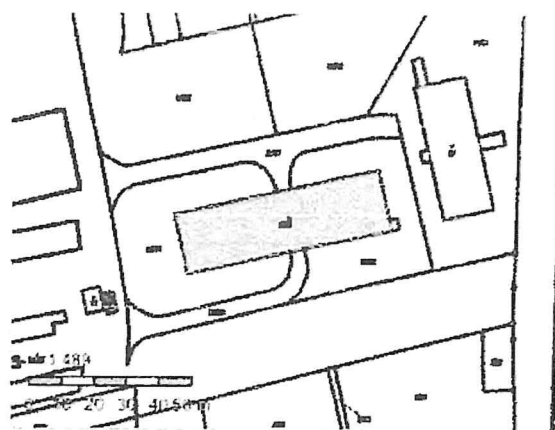
30.07.2021

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: 24/2  
Obec: Javorník [536148]  
Katastrální území: Javorník-ves [657956]  
Číslo LV: 591  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 1220  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list:  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Javorník [414646]; č. p. 589; zemědělská stavba  
Stavba stojí na pozemku: p. č. 24/2  
Stavební objekt: č. p. 589  
Ulice: Partyzánská  
Adresní místa: Partyzánská č. p. 589

## Vlastníci, jiní oprávnění

AGROPELL MORAVA s.r.o., Partyzánská 589, 79070 Javorník

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

V-341/2014-811

08.04.2014

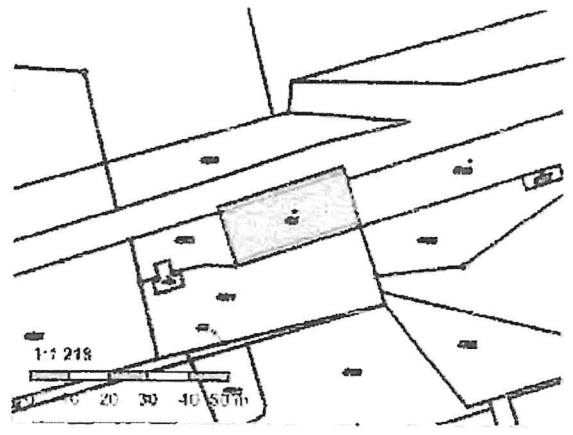
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Ješeník

412

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>484</u>
Obec:	<u>Javorník [536148]</u>
Katastrální území:	<u>Javorník-ves [657956]</u>
Číslo LV:	<u>847</u>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	513
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>484</u>

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo  
Valášek Petr, Dobrotice 55, 76901 Holešov

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Pro více informací klikněte na odkaz v seznamu odkazů v horní části stránky.

V-1051/2022-811 ✓

10.05.2022

V-1371/2022-811 ✓

10.06.2022

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.07.2022 13:00.

113

**FOTODOKUMENTACE NEMOVITOSTI ZE DNE 15. 7. 2022**

**Objekt na p.č. 400/5 k.ú. Javorník - město**

**Pohled venkovní přední 1**



**Pohled venkovní přední 2**



114

**Pohled venkovní boční 1**



**Pohled venkovní boční 2**



115

**Zemědělská stavba na p.č. 14 k.ú. Javorník - ves**

**Pohled venkovní boční 1**



**Pohled venkovní přední**



116

**Pohled venkovní boční 2**



**Pohled venkovní zadní**



117

**Pohled venkovní boční 3**



**Vnitřní prostor budovy 1**





118

**Vnitřní prostor budovy 2**



**Vnitřní prostor budovy 3**



**Vnitřní prostor budovy 4**



**Venkovní bazén na p.č. 532/7 k.ú. Javorník - ves**

**Pohled venkovní boční 1**



**Pohled venkovní boční 2**



**Pohled vnitřní 1**



121

Pohled vnitřní 2



Objekt na p.č. 400/2 k.ú. Javorník - město

Pohled venkovní přední 1



Pohled venkovní přední 2



Pohled venkovní přední 3



123

Vjezd do garáže



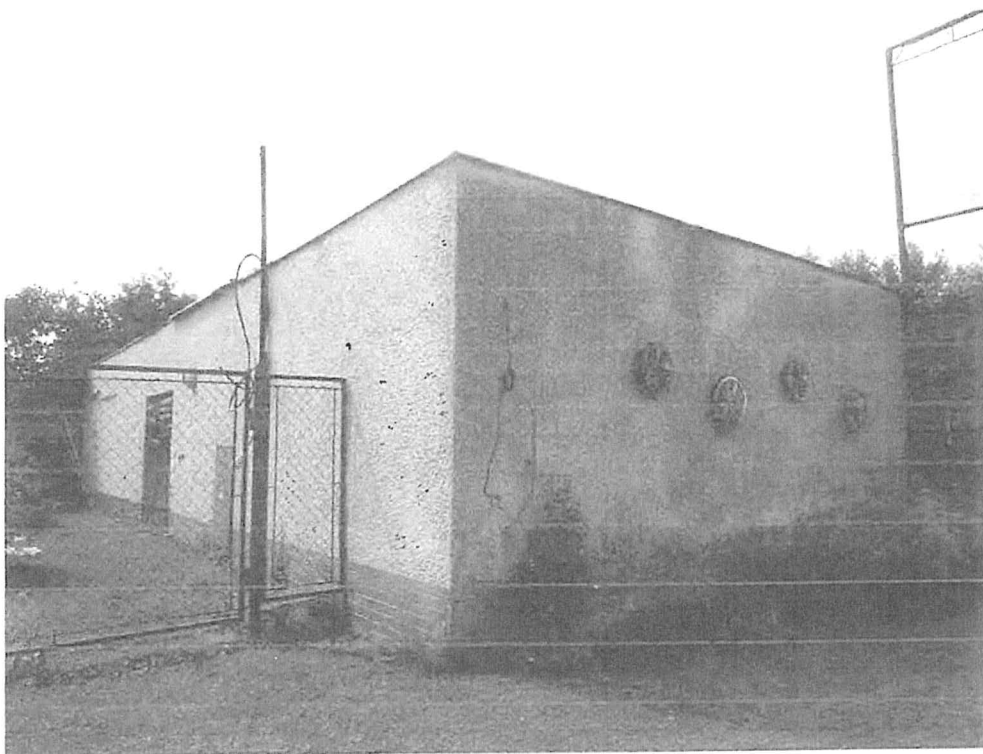
Vnitřní prostor garáže



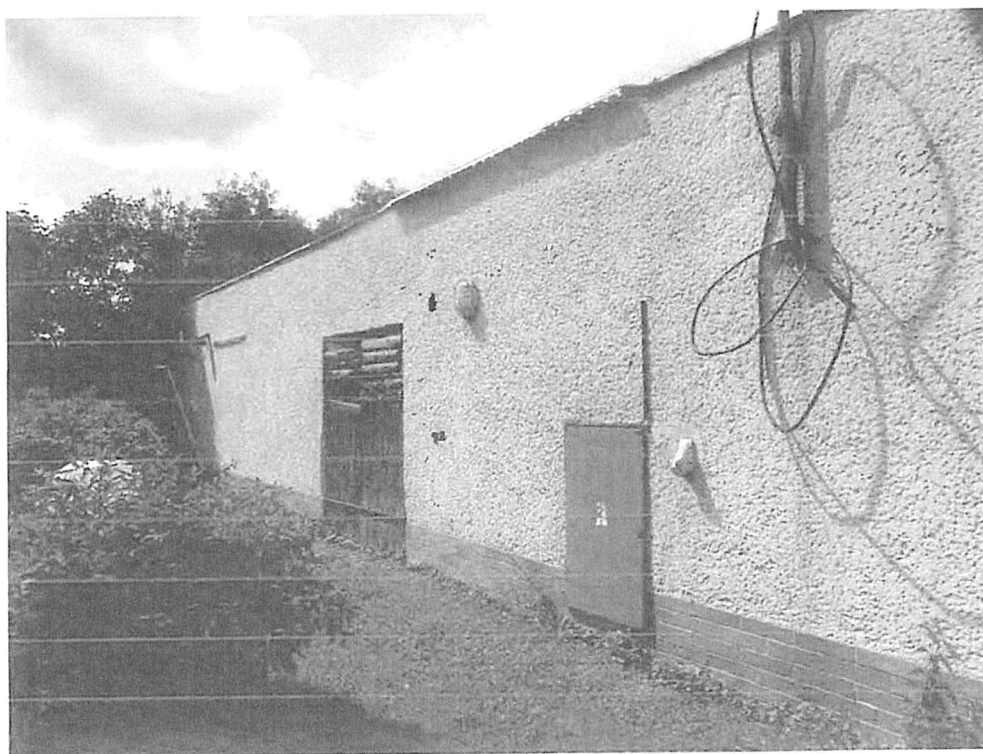
124

**Objekt ČOV na p.č. 532/3 k.ú. Javorník - ves**

**Pohled venkovní přední 1**



**Pohled venkovní přední 2**



125

**Pohled venkovní zadní**



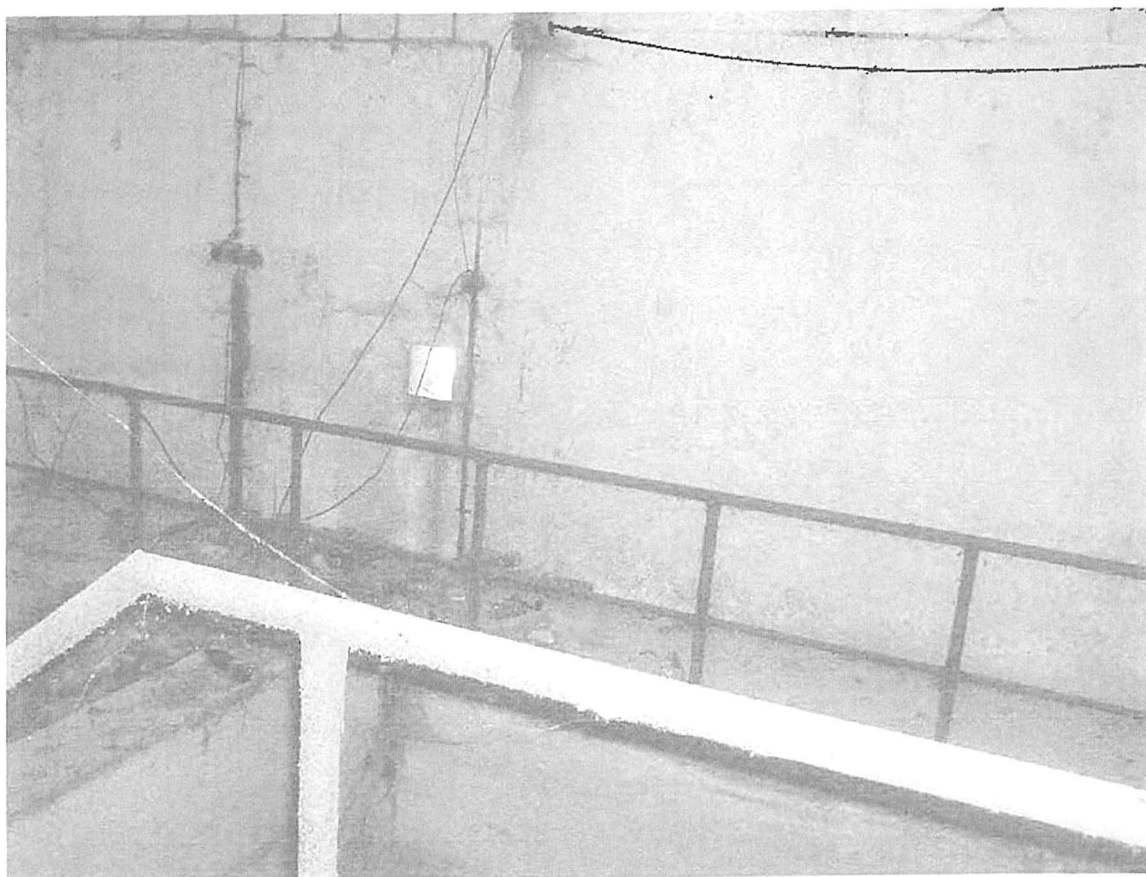
**Pohled vnitřní 1**





126

**Pohled venkovní vnitřní 2**



## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný do seznamu znalců vedeného u ministerstva spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3587 – 60 / 27 znaleckého deníku.  
Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 3587 - 60 / 22

V Litovli dne 22. 7. 2022

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel



Znalec nepřibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek

Byla sjednána smluvní odměna za vypracování znaleckého posudku

## PROHLÁŠENÍ O NEPODJATOSTI

Já, níže podepsaný/á tímto prohlašuji, že:

Nejsem ve vztahu k předmětnému ocenění podjatý/á;  
V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.  
S žádným vlastnickým subjektem, jehož se toto ocenění týká mě nespojuje osobní ani jiný obdobný poměr.  
Při oceňování budu postupovat objektivně a nestranně.  
Pokud v průběhu svého působení při oceňování vznikne důvod k mé podjatosti ve vztahu k předmětné zakázce, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli.  
Dále prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvím v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku.

V Litovli dne 22. 7. 2022

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel



**STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, IČO: 01312774, DIČ: CZ01312774

Odbor vodohospodářských staveb

Vyjádření k existenci melioračních staveb na pozemcích

Záměr: Převod dle z. č.92/1991 Sb. - Privatizace

vyplní žadatel				vyplní OVHS						
Název k.ú.	č. parcely	Druh evidence (KN, PK, EM)	Spoluvl. podíl	Výměra	List vlastnictví	Druh pozemku	existence POZ <sup>1</sup>	existence HOZ	lze převést	Poznámka <sup>2</sup> (ID, délka, charakter HOZ; VT ve správě s.p.; POZ/HOZ pouze na části pozemku, apod.)
Javorník-ves	14	KN			10002	zast. plocha a nádv.	NE	NE	ANO	
Javorník-ves	532/7	KN			10002	zast. plocha a nádv.	NE	NE	ANO	
Javorník-ves	532/3	KN			10002	zast. plocha a nádv.	NE	NE	ANO	

<sup>2/</sup> do poznámky, pod seznam nebo do přílohy uvést případné podmínky převodu pozemku s HOZ či žádost o doplnění informací či podkladů

ZKRATKY: HOZ = hlavní odvodňovací zařízení, POZ = podrobné odvodňovací zařízení, VT = vodní tok)

V Olomouci

27.6.2024

V Prostějově, dne 27.6.2024

Žadatel: Pavlína Konvičková

Za oddělení VHS Brno vypracoval:

jméno, funkce: Bc. Martin Tyl - terénní pracovník

pracoviště: OVHS, Prostějov

adresa: Aloise Krále 1552/4, 796 01 Prostějov

podpis





