

# Odhad nemovité věci

číslo 8805-234/2023 – aktualizace

## NEMOVITÁ VĚC: Developerský projekt - rodinných domů, Apartmanový komplex - etapa č. 1

Adresa nemovité věci: Andělská Hora, 79331 Andělská Hora  
Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Andělská Hora, k.ú. Andělská Hora ve Slezsku, kód k.ú. 760412, LV 290  
Ostatní stavby:  
Pozemky: 140/8, 141/4, 156/4, 157/5, 1147/4, 1148/2, 1150/3  
Vlastník stavby: HANDEL STAV HOME s.r.o., Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: HANDEL STAV HOME s.r.o., Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

## OBJEDNATEL: HANDEL STAV HOME s.r.o.

Adresa objednatele: Pražákova 1008/69, 639 00 Brno  
telefon: e-mail:  
IČ: 14200902 DIČ:

## ZHOTOVITEL: Martin Vehovský

Adresa zhotovitele: Na Kopci 158, 74725 Rohov  
telefon: +420 608 972 071 e-mail: realvehovsky@seznam.cz  
IČ: 63708701 DIČ: CZ7102135425

## ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocení novostavby ve výstavbě)

Účel úvěru:  koupě  výstavba  změna stavby  rekonstrukce  refinancování  leasing



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**NHZP**

**53 135 255 Kč**

**103 103 600 Kč**

Datum místního šetření: 17.6.2024

Datum zpracování: 18.06.2024

Počet stran: 30 včetně příloh

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.13

V Rohově, dne 18.06.2024

Otisk razítka

Martin Vehovský



**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

stavba dokončena v r. 2024  změna stavby v r.  rekonstrukce v r.  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV							
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace								
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
 Poloha v obci: Okrajová část - zastavba RD  
 Počet obyvatel: 397 (růst)  
 Stavebně technický stav stavby: novostavba (do 5 let stáří)  
 Vytápění:  
 Energetický průkaz stavby: Není  
 Důvod nezajištění PENB: PENB je povinný a je v procesu zpracování  
 Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců  
 Průměrná zbytková technická životnost: 60,0 let

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	0 / 0	0	12 428	388	108	42,79		0 / 0	0	12 428	388	108

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota		88 185 240 Kč
Výnosová hodnota		
Věcná hodnota	39 963 890 Kč	58 527 433 Kč
<b>NHZZP</b>	<b>53 135 255 Kč</b>	<b>103 103 600 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	14 920 000 Kč	14 920 000 Kč

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

stavba dokončena v r. 2024  změna stavby v r.  rekonstrukce v r.  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV							
Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				
Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace								
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
 Poloha v obci: Okrajová část - zastavba RD  
 Počet obyvatel: 397 (růst)

Stavebně technický stav stavby: novostavba (do 5 let stáří)  
 Vytápění:  
 Energetický průkaz stavby: Není  
 Důvod nezajištění PENB: PENB je povinný a je v procesu zpracování  
 Prodejnost nemovité věci: prodejná od 6 do 12 měsíců  
 Průměrná zbytková technická životnost: 60,0 let

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

### Komentář ke stanovení NHZP posuzovaných nemovitých věcí a zvláštní předpoklady

Obvyklou cenu stanovují na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase. Stavby budou ve výborném stavu, v klidné lokalitě.

### Podmínky vhodnosti zástavy

#### 1. Projektované stavby

Stanovená cena budoucí je platná za předpokladu, že:

- na podkladě předložené projektové dokumentace (vypracoval Ing. arch. Jakub Mikel), bude místně příslušným stavebním úřadem vydáno pravomocné stavební povolení / souhlas s ohlášenou stavbou / veřejnoprávní smlouva / certifikát autorizovaného inspektora, které musí být předloženo ke kontrole,
- stavby budou řádně provedeny dle výše uvedené projektové dokumentace, která bude ověřena stavebním úřadem,
- stavby budou zaměřeny geometrickým plánem a tyto stavby nebo práva staveb k ní bude předmětem samostatného zajištění (neplatí v případě splnutí stavby s pozemkem dle zák. 89/2012 Sb. – NOZ)
- užívání staveb nebude příslušným stavebním úřadem zakázáno (dle § 120, Zákon č. 183/2006 Sb.).

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Andělská Hora je obcí lokálního významu, je zde základní občanská vybavenost, vzdálenost do krajského města Bruntál činí cca 10 km, dopravní spojení s tímto městem je autobusovou a vlakovou dopravou.

#### Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II., III. tř

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění jsou pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, které jsou v územním plánu obce situovány v ploše B1, bude na nich vystavěno celkem 9 rodinných domů a 7 rekreačních chat. Pozemky jsou situované na okraji obce, jsou mírně svažité, ke dni místního šetření již byla provedena skrývka, jsou vykopány a částečně vybetonovány základy pro budoucí stavby.

#### Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 2024

Dílčí rekonstrukce v r.

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: novostavba (do 5 let stáří)

Průkaz energetické náročnosti budovy: Není

Rekonstrukce stavby:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře  interiér

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

#### Současný stav

Přípojky (veř./vl.):  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  /  elektro  telefon/datová síť

Přístupová kom.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1147/2

Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část. obsazen  volný objekt

#### Budoucí stav

Přípojky (veř./vl.):  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  /  elektro  telefon/datová síť

Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 1147/2

Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část. obsazen  volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace       přes vlastní pozemky       zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům       právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1147/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Andělská Hora

## Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:     byla v minulosti zaplavena       nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:     doporučuji       není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 290				
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0801 Bruntál	
Obec:	551929 Andělská Hora	Katastrální území:	760412 Andělská Hora ve Slezsku	
Ulice:	Andělská Hora	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 540917/0613	Ing. Oldřich Zelený	Světlá 398, 79331 Světlá Hora	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Andělská Hora		budoucí RD 1	na pozemku p.č.	NE
část obce Andělská Hora		budoucí RD 2	na pozemku p.č.	NE
část obce Andělská Hora		budoucí RD 3	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 1	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 2	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 3	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 4	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 5	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 6	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		budoucí apartmán 7	na pozemku p.č.	
část obce Andělská Hora		sauna	na pozemku p.č. 157/5	NE

<b>Pozemky</b>				
140/8	Pozemková parcela	Parcela KN	4 347 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
141/4	Pozemková parcela	Parcela KN	2 339 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
156/4	Pozemková parcela	Parcela KN	164 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
157/5	Pozemková parcela	Parcela KN	4 610 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
1147/4	Pozemková parcela	Parcela KN	226 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
1148/2	Pozemková parcela	Parcela KN	429 m <sup>2</sup>	ostatní plocha
1150/3	Pozemková parcela	Parcela KN	313 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

## OCENĚNÍ

### Přehled oceňovaného souboru rodinných domů a pozemků

#### Typy rodinných domů

Název typu	Popis typu rodinného domu	Sazba DPH
RD 1	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
RD 2	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
RD 3	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 1	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 2	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 3	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 4	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 5	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 6	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Apartmán 7	nepodsklepený, o 1.NP	15 %
Sauna	nepodsklepená, o 1.NP	15 %

#### Přehled rodinných domů

Název RD	Popis rodinného domu	Typ RD	Rozestavěnost
budoucí RD 1		RD 1	5 %
budoucí RD 2		RD 2	5 %
budoucí RD 3		RD 3	5 %
budoucí apartmán 1		Apartmán 1	100 %
budoucí apartmán 2		Apartmán 2	88 %
budoucí apartmán 3		Apartmán 3	88 %
budoucí apartmán 4		Apartmán 4	88 %
budoucí apartmán 5		Apartmán 5	10 %
budoucí apartmán 6		Apartmán 6	10 %
budoucí apartmán 7		Apartmán 7	10 %
sauna		Sauna	1 %

#### Přehled pozemků

Parcelní číslo	Popis pozemku	RD na pozemku	Výměra
140/8			4 347 m <sup>2</sup>
141/4			2 339 m <sup>2</sup>
156/4			164 m <sup>2</sup>
157/5			4 610 m <sup>2</sup>
1147/4			226 m <sup>2</sup>
1148/2			429 m <sup>2</sup>
1150/3			313 m <sup>2</sup>

# Ocenění typových rodinných domů

## 1. Ocenění nákladovou metodou

### 1.1 RD 1

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat zádveří, chodbu, technickou místnost, WC, koupelnu, obývací pokoj, ložnici a 2 pokoje. Stavební a technický stav domu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	107,70 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
<b>1.NP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 387,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 387,60 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	50 %
Zdivo	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Střecha	sedlová střecha	0 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Vnitřní omítky	vápenné omítky	0 %
Fasádní omítky	provětrávaná fasáda	0 %
Vnější obklady	dřevěný obklad	0 %
Vnitřní obklady	keramické obklady	0 %
Schody	chybí	0 %
Dveře	plně a prosklené do obložkových zárubní	0 %
Okna	plastová	0 %
Podlahy obytných místností	vinyl	0 %
Podlahy ostatních místností	dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	30 %
Rozvod vody	plastové trubky, studená i teplá voda	0 %
Zdroj teplé vody	boiler	0 %
Instalace plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	0 %
Vybavení kuchyně	linka se zabudovanými spotřebiči	0 %
Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Záchod	splachovací	0 %
Ostatní	FVE o výkonu 6,3 kWp, rekuperace	0 %

	Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	108
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	387,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	11 977
Počet podz./nadz. podlaží		0 / 1

Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	4,34	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	201 614	4 642 285
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>201 614</b>	<b>4 642 285</b>

## 1.2 RD 2

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat zádveří, chodbu, technickou místnost, WC, koupelnu, obývací pokoj, ložnici a 2 pokoje. Stavební a technický stav domu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	107,70 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 387,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 387,60 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	50 %
Zdivo	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Střecha	sedlová střecha	0 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Vnitřní omítky	vápenné omítky	0 %
Fasádní omítky	provětrávaná fasáda	0 %
Vnější obklady	dřevěný obklad	0 %
Vnitřní obklady	keramické obklady	0 %
Schody	chybí	0 %
Dveře	plné a prosklené do obložkových zárubní	0 %
Okna	plastová	0 %
Podlahy obytných místností	vinyl	0 %
Podlahy ostatních místností	dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	30 %
Rozvod vody	plastové trubky, studená i teplá voda	0 %
Zdroj teplé vody	boiler	0 %
Instalace plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	0 %
Vybavení kuchyně	linka se zabudovanými spotřebiči	0 %
Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Záchod	splachovací	0 %
Ostatní	FVE o výkonu 6,3 kWp, rekuperace	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		108
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		387,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		11 977
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	4,34	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	201 614	4 642 285
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>201 614</b>	<b>4 642 285</b>

### 1.3 RD 3

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat zádveří, chodbu, technickou místnost, WC, koupelnu, obývací pokoj, ložnici a 2 pokoje. Stavební a technický stav domu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	107,70 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 387,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 387,60 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pasy	50 %
Zdivo	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Střecha	sedlová střecha	0 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Vnitřní omítky	vápenné omítky	0 %
Fasádní omítky	provětrávaná fasáda	0 %
Vnější obklady	dřevěný obklad	0 %
Vnitřní obklady	keramické obklady	0 %
Schody	chybí	0 %
Dveře	plné a prosklené do obložkových zárubní	0 %
Okna	plastová	0 %
Podlahy obytných místností	vinyl	0 %
Podlahy ostatních místností	dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	30 %
Rozvod vody	plastové trubky, studená i teplá voda	0 %
Zdroj teplé vody	boiler	0 %
Instalace plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	0 %
Vybavení kuchyně	linka se zabudovanými spotřebiči	0 %
Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %



Záchod	splachovací	0 %
Ostatní	FVE o výkonu 6,3 kWp, rekuperace	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		108
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		387,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		11 977
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	4,34	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	201 614	4 642 285
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>201 614</b>	<b>4 642 285</b>

## 1.4 Apartmán 1

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
<b>1.NP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	100 %
Stropy	dřevěné	100 %
Zastřešení	sedlová střecha	100 %
Krytina	falcovaný plech	100 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	100 %
Úprava povrchů	nátěry	100 %
Schodiště		100 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	100 %
Okna	plastová	100 %
Podlahy	vinyl, dlažba	100 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	100 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	100 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	100 %
Zdroj teplé vody	bojler	100 %
Rozvod plynu	chybí	100 %
Kanalizace	plastové potrubí	100 %
Záchod	splachovací	100 %
Okenice	okenice	100 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	100 %
Ostatní	vestavěné skříně	100 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	100,00	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 687 615	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 687 615</b>	<b>3 687 615</b>

## 1.5 Apartmán 2

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
<b>1.NP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	100 %
Stropy	dřevěné	100 %
Zastřešení	sedlová střecha	100 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava povrchů	nátěry	100 %
Schodiště		0 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	30 %
Okna	plastová	100 %
Podlahy	vinyl, dlažba	100 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	100 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	80 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	100 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Rozvod plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	100 %
Záchod	splachovací	50 %
Okenice	okenice	0 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Ostatní	vestavěné skříně	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	85,81	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 164 342	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebenění	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 164 342</b>	<b>3 687 615</b>

## 1.6 Apartmán 3

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	100 %
Stropy	dřevěné	100 %
Zastřešení	sedlová střecha	100 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava povrchů	nátěry	100 %
Schodiště		0 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	30 %
Okna	plastová	100 %
Podlahy	vinyl, dlažba	100 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	100 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	80 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	100 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Rozvod plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	100 %
Záchod	splachovací	50 %
Okenice	okenice	0 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Ostatní	vestavěné skříně	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	85,81	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 164 342	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebenění	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 164 342</b>	<b>3 687 615</b>

## 1.7 Apartmán 4

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
<b>1.NP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	100 %
Stropy	dřevěné	100 %
Zastřešení	sedlová střecha	100 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava povrchů	nátěry	100 %
Schodiště		0 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	30 %
Okna	plastová	100 %
Podlahy	vinyl, dlažba	100 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	100 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	80 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	100 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Rozvod plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	100 %
Záchod	splachovací	50 %
Okenice	okenice	0 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Ostatní	vestavěné skříně	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	85,81	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 164 342	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>3 164 342</b>	<b>3 687 615</b>

## 1.8 Apartmán 5

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Zastřešení	sedlová střecha	0 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava povrchů	nátěry	0 %
Schodiště		0 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	0 %
Okna	plastová	0 %
Podlahy	vinyl, dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	0 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	0 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Rozvod plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	40 %
Záchod	splachovací	0 %
Okenice	okenice	0 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Ostatní	vestavěné skříně	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	12,98	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	478 652	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>478 652</b>	<b>3 687 615</b>

## 1.9 Apartmán 6

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
<b>1.NP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Zastřešení	sedlová střecha	0 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava povrchů	nátěry	0 %
Schodiště		0 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	0 %
Okna	plastová	0 %
Podlahy	vinyl, dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	0 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	0 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Rozvod plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	40 %
Záchod	splachovací	0 %
Okenice	okenice	0 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Ostatní	vestavěné skříně	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	12,98	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	478 652	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebenění	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>478 652</b>	<b>3 687 615</b>

## 1.10 Apartmán 7

Stavba sestává ze 3 ocelových lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat 2 obytné jednotky, každá bude obsahovat zádveří, koupelnu s WC, obývací pokoj s kuchyní a pokoj. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
<b>1.NP - celkem</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 283,75 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 283,75 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy	betonové pásy	100 %
Podezdívka jen u typu I	betonová	100 %
Obvodové stěny	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Zastřešení	sedlová střecha	0 %
Krytina	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava povrchů	nátěry	0 %
Schodiště		0 %
Dveře	plné a prosklené do obložek	0 %
Okna	plastová	0 %
Podlahy	vinyl, dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, el. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	0 %
Rozvod vody	plastové trubky, teplá i studená voda	0 %
Zdroj teplé vody	bojler	0 %
Rozvod plynu	chybí	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	40 %
Záchod	splachovací	0 %
Okenice	okenice	0 %

Vnitřní vybavení	sprchovací kout, umývadlo	0 %
Ostatní	vestavěné skříně	0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		65
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		283,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		12 996
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	12,98	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	478 652	3 687 615
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>478 652</b>	<b>3 687 615</b>

### 1.11 Sauna

Stavba sestává z lodních kontejnerů HC40 se sedlovou střechou, bude nepodsklepená, jednopodlažní, dispozičně bude obsahovat po vstupu přes závětrří prostor s mobilní převlekačí kabinou a skříňkou na oblečení, chodbu se vstupem na WC, ochlazovnu se sprchami, saunu a exteriérové terasy. Stavební a technický stav objektu bude výborný.

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	88,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>0,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místností	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
1.NP - celkem		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Celkový	= 210,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 210,90 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy vč. zemních prací	betonové pásy	10 %
Svislé konstrukce	lodní kontejnery	0 %
Stropy	dřevěné	0 %
Krov, střecha	plochá střecha	0 %
Krytiny střech	falcovaný plech	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	0 %
Úprava vnitřních povrchů	SDK podhledy	0 %
Úprava vnějších povrchů	provětrávaná fasáda	0 %
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	0 %
Schody	chybí	0 %
Dveře	dřevěné plné	0 %
Vrata		0 %
Okna	plastová	0 %
Povrchy podlah	dlažba	0 %
Vytápění	podlahové, rl. topné fólie	0 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	0 %
Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená i teplá	0 %
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	10 %
Vnitřní plynovod	chybí	0 %



Ohřev teplé vody	boiler	0 %
Vybavení kuchyní		0 %
Vnitřní hygienické vyb.	sprchovací kouty, umývadla, záchody	0 %
Výtahy	chybí	0 %
Ostatní	chybí	0 %
Instalační pref. jádra		0 %

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]		88
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]		210,90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		18 337
Počet podz./nadz. podlaží			0 / 1
Podl. plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]		0,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	1,05	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	40 568	3 867 273
Stáří	[roků]	0	0
Další životnost	[roků]	60	60
Opotřebení	[%]	0,00	0,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>40 568</b>	<b>3 867 273</b>

## 2. Ocenění pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků z databáze odhadce.

Pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, které jsou v územním plánu situovány v ploše BI, bude na nich vystavěno celkem 9 rodinných domů, 7 rekreačních chat a objekt sauny. Pozemky jsou situovány na okraji obce, jsou mírně svahité.


### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací pozemky jsou situovány ve Vrbně pod Pradědem, Moravskoslezském Kočově a v Karlovicích, průměrná porovnávací hodnota činí cca 1.200,-- Kč/m<sup>2</sup>.

Stanovená jednotková ceny oceňovaných pozemků: **1 200,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 3. Ocenění porovnávací metodou

### 3.1 Apartmánový komplex

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Karlovice 251	37,00	1 738	2+kk	3 070 000	82 973	1,45	120 311
<p>Apartmán, Dům je užívaný od roku 1950, jako samostatně stojící, podsklepený, o 2.NP a podkroví. Bytová jednotka 2+kk I.kategorie s příslušenstvím, je situovaná v 1.NP domu, je po celkové rekonstrukci v roce 2012, stejně jako dům. Dispozičně obsahuje chodbu, koupelnu s WC (umývadlo, sprchovací kout, záchod, boiler), obývací pokoj s kk (el. sporák, digestoř, dřez v lince), pokoj a terasu. Stavebně je dům zděný o tl. 45 cm, stropy železobetonové monolitické, střecha sedlová, krytina z asfaltového šindele, klempířské prvky z pozinkovaných plechů, fasáda se soklem zateplená s drhanou omítkou, okna plastová a střešní, dveře plné a prosklené do kovových zárubní, schody betonové s keramickou dlažbou, vnitřní omítky vápenné, podlahy plovoucí a s keramickou dlažbou, vytápění ústřední plynovým kotlem (společný pro celý dům), ohřev TUV boilerem, elektroinstalace světelná třífázová, je instalován bleskosvod, v domě není instalován osobní výtah. Stavební a technický stav jednotky je velmi dobrý. Byt je situovaný ve srovnatelné lokalitě, stavebně a technicky je v horším stavu než bude oceňovaná stavba.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a</p>							

vybavení - horší vybavení - koeficient 1,15; Celkový stav - horší stav - koeficient 1,15; Vliv pozemku - menší výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 1; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - horší vybavení 1,15; Celkový stav - horší stav 1,15; Vliv pozemku - menší výměra pozemků 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1;

Karlovice 251 30,00 1 738 2+kk 2 500 000 83 333 1,45

120 833

Apartmán, Dům je užíván od roku 1950, jako samostatně stojící, podsklepený, o 2.NP a podkroví. Bytová jednotka 2+kk I.kategorie s příslušenstvím, je situovaná v podkroví domu, je po celkové rekonstrukci v roce 2012, stejně jako dům. Dispozičně obsahuje chodbu, koupelnu s WC (umývadlo, sprchovací kout, záchod, bojler), obývací pokoj s kk (el. sporák, digestoř, dřez v lince), pokoj a terasu. Stavebně je dům zděný o tl. 45 cm, stropy železobetonové monolitické, střecha sedlová, krytina z asfaltového šindele, klempířské prvky z pozinkovaných plechů, fasáda se soklem zateplená s drhanou omítkou, okna plastová a střešní dveře plné a prosklené do kovových zárubní, schody betonové s keramickou dlažbou, vnitřní omítky vápenné, podlahy plovoucí a s keramickou dlažbou, vytápění ústřední plynovým kotlem (společný pro celý dům), ohřev TUV bojlerem, elektroinstalace světelná třífázová, je instalován bleskosvod, v domě není instalován osobní výtah. Stavební a technický stav jednotky je velmi dobrý. Byt je situovaný ve srovnatelné lokalitě, stavebně a technicky je v horším stavu než bude oceňovaná stavba.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší vybavení - koeficient 1,15; Celkový stav - horší stav - koeficient 1,15; Vliv pozemku - menší výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 1; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - horší vybavení 1,15; Celkový stav - horší stav 1,15; Vliv pozemku - menší výměra pozemků 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1;

Karlova Studánka 95 74,20 1 538 3+kk 10 475 000 141 173 0,88

124 232

Apartmán, Dům je užíván od roku 2020, jako samostatně stojící, podsklepený, o 2.NP a podkroví. Bytová jednotka 3+kk I.kategorie s příslušenstvím, je situovaná ve 2.NP domu. Dispozičně obsahuje chodbu, koupelnu s WC (umývadlo, sprchovací kout, záchod, bojler), obývací pokoj s kk (el. sporák, digestoř, dřez v lince), 2x pokoj a balkón, k jednotce náleží podíl na garáži a nebytovém prostoru sklepa. Stavební a technický stav jednotky je výborný. Apartmán je situovaný v lepší lokalitě, stavebně a technicky je srovnatelný s oceňovanou stavbou.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - garáž, sklep - koeficient 0,90; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra pozemků - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 1; Lokalita - lepší lokalita 0,95; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - garáž, sklep 0,9; Celkový stav - srovnatelný 1; Vliv pozemku - menší výměra pozemků 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1;

Karlova Studánka 95 52,40 1 538 3+kk 8 890 000 169 656 0,88

149 297

Apartmán, Dům je užíván od roku 2020, jako samostatně stojící, podsklepený, o 2.NP a podkroví. Bytová jednotka 3+kk I.kategorie s příslušenstvím, je situovaná ve 2.NP domu. Dispozičně obsahuje chodbu, koupelnu s WC (umývadlo, sprchovací kout, záchod, bojler), obývací pokoj s kk (el. sporák, digestoř, dřez v lince), 2x pokoj a balkón, k jednotce náleží podíl na garáži a nebytovém prostoru sklepa. Stavební a technický stav jednotky je výborný. Apartmán je situovaný v lepší lokalitě, stavebně a technicky je srovnatelný s oceňovanou stavbou.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - garáž, sklep - koeficient 0,90; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra pozemků - koeficient 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 1; Lokalita - lepší lokalita 0,95; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - garáž, sklep 0,9; Celkový stav - srovnatelný 1; Vliv pozemku - menší výměra pozemků 1,03; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1;

Variační koeficient před úpravami:	31,44 %	Variační koeficient po úpravách:	9,33 %
Započitatelná plocha	685,20 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	120 311 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	82 437 097 Kč
Průměrná jednotková cena:	128 668 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	88 163 314 Kč
Maximální jednotková cena:	149 297 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	102 298 304 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>128 700 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>88 185 240 Kč</b>

## Rekapitulace

### Ceny rodinných domů

Název RD	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Koef.	NHZP budoucí	Roz.	NHZP stávající
budoucí RD 1	201 614 Kč	88 185 240 Kč	1,00	88 190 000 Kč	5 %	
budoucí RD 2	201 614 Kč		1,00	0 Kč	5 %	
budoucí RD 3	201 614 Kč		1,00	0 Kč	5 %	
budoucí apartmán 1	3 687 615 Kč		1,00	0 Kč	100 %	
budoucí apartmán 2	3 164 342 Kč		1,00	0 Kč	88 %	
budoucí apartmán 3	3 164 342 Kč		1,00	0 Kč	88 %	
budoucí apartmán 4	3 164 342 Kč		1,00	0 Kč	88 %	
budoucí apartmán 5	478 652 Kč		1,00	0 Kč	10 %	
budoucí apartmán 6	478 652 Kč		1,00	0 Kč	10 %	
budoucí apartmán 7	478 652 Kč		1,00	0 Kč	10 %	
sauna	40 568 Kč		1,00	0 Kč	1 %	
<b>Celkem:</b>	<b>15 262 011 Kč</b>	<b>88 185 240 Kč</b>		<b>88 190 000 Kč</b>		<b>53 135 255 Kč</b>

### Ceny pozemků

Parcelní číslo	Výměra	Hodnota pozemku	Koeficient	NHZP
140/8	4 347 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	5 216 400 Kč
141/4	2 339 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	2 810 000 Kč
156/4	164 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	200 000 Kč
157/5	4 610 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	5 530 000 Kč
1147/4	226 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	270 000 Kč
1148/2	429 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	510 000 Kč
1150/3	313 m <sup>2</sup>	1 200 Kč	1,00	380 000 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>12 428 m<sup>2</sup></b>	<b>1 200 Kč</b>		<b>Celkem: 14 920 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Obvyklou cenu stanovují na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase. Stavby budou ve výborném stavu, v klidné lokalitě.

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Katastrální mapy, ortofoto, situace.	2
Projektová dokumentace.	6

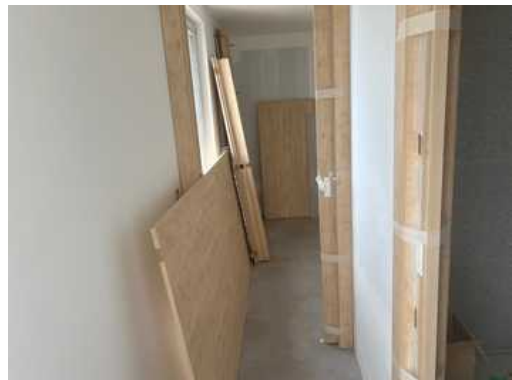
## Koncesní listina

vydaná Okresním úřadem v Opavě dne 24.6.2002 pod čj. 2469/02/ROŽÚ.















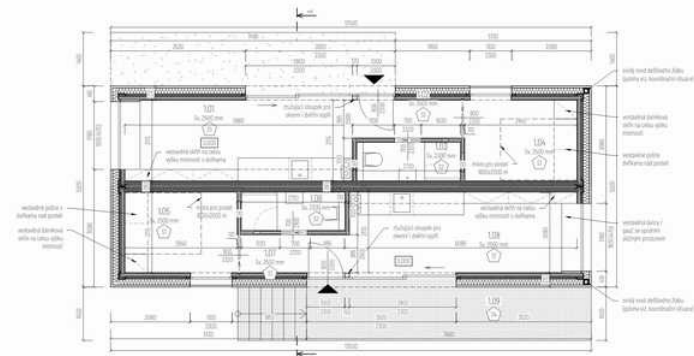












Legenda mierzona

Opis	Symbol	Wysokość	Grubość	Waga	Wzrost
101	101	1,5	100	100	100
102	102	1,5	100	100	100
103	103	1,5	100	100	100
104	104	1,5	100	100	100
105	105	1,5	100	100	100
106	106	1,5	100	100	100
107	107	1,5	100	100	100
108	108	1,5	100	100	100
109	109	1,5	100	100	100

Legenda materiałowa

- 101 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 102 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 103 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 104 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 105 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 106 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 107 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 108 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 109 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne

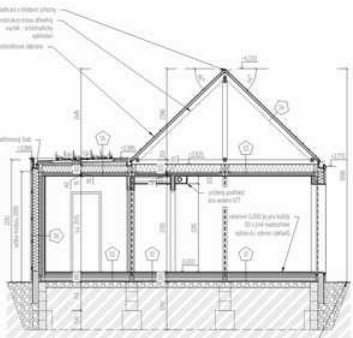
Przebiegi

Przebiegi techniczne i konstrukcyjne są zgodne z projektem i nie zostały w nim zmienione. Wszelkie zmiany i doposażenia zostały wprowadzone w projekcie. Wykonanie prac zgodnie z projektem jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę. Wykonanie prac zgodnie z projektem jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę. Wykonanie prac zgodnie z projektem jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę.

Wzrost: 1,50 m  
Waga: 100 kg  
Ciężar: 1000 N

101	101	1,5	100	100	100
102	102	1,5	100	100	100
103	103	1,5	100	100	100
104	104	1,5	100	100	100
105	105	1,5	100	100	100
106	106	1,5	100	100	100
107	107	1,5	100	100	100
108	108	1,5	100	100	100
109	109	1,5	100	100	100

**MAJAG.** 2.01



Legenda mierzona

Opis	Symbol	Wysokość	Grubość	Waga	Wzrost
101	101	1,5	100	100	100
102	102	1,5	100	100	100
103	103	1,5	100	100	100
104	104	1,5	100	100	100
105	105	1,5	100	100	100
106	106	1,5	100	100	100
107	107	1,5	100	100	100
108	108	1,5	100	100	100
109	109	1,5	100	100	100

Legenda materiałowa

- 101 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 102 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 103 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 104 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 105 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 106 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 107 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 108 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne
- 109 - Ścianki zewnętrzne - tynkowanie zewnętrzne

Przebiegi

Przebiegi techniczne i konstrukcyjne są zgodne z projektem i nie zostały w nim zmienione. Wszelkie zmiany i doposażenia zostały wprowadzone w projekcie. Wykonanie prac zgodnie z projektem jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę. Wykonanie prac zgodnie z projektem jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę. Wykonanie prac zgodnie z projektem jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę.

Wzrost: 1,50 m  
Waga: 100 kg  
Ciężar: 1000 N

101	101	1,5	100	100	100
102	102	1,5	100	100	100
103	103	1,5	100	100	100
104	104	1,5	100	100	100
105	105	1,5	100	100	100
106	106	1,5	100	100	100
107	107	1,5	100	100	100
108	108	1,5	100	100	100
109	109	1,5	100	100	100

**MAJAG.** 3.01

