

ODHAD č.181/22/21
odhad tržní hodnoty nemovité věci

Předmět ocenění:	Objekt služeb a obč. vybavenosti - víceúčelový ocenění stavu s probíhajícími změnami		
Název nemovité věci:	apatmánová ubytovna na pozemku p.č. st.36 vč. pozemků a přísl.		
bez čp/če:	Na pozemku parc. č.:		St. 36
Pozemky parc. č.:	St. 36, 75, 80/2, 3543		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Komorní Lhotka	LV č.:	2382
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Komorní Lhotka	Část obce:	Komorní Lhotka
Ulice:	Komorní Lhotka	Číslo orientační:	PSČ:



Vlastník stavby:	Svěřenský fond rodinný archiv H.V., sídlo neurčeno, sídlo neurčeno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Svěřenský fond rodinný archiv H.V., sídlo neurčeno, sídlo neurčeno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	Rybka Reality s.r.o.	tel.:
Adresa:	Kostelní 733 / 2b, 747 21 Kravaře	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Zjištění současné tržní hodnoty předmětu ocenění (současný stav) (ocenění stavu s probíhajícími změnami)
----------------------	---

Tržní hodnoty	Stav ke dni / Prohlídka:	18.02.2022 / 18.02.2022
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	13 000 000 Kč	Pozn.:
Tržní hodnota budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		Pozn.:
Minimální cena: (v průběhu rekonstrukce)		Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců	

Vypracoval:	Ing. Karel Olbrecht	tel.: 603 540 774
Adresa:	Gogolova 1533 / 5, 746 01 Opava	e-mail: karel.olbrecht@volny.cz
Datum:	01.03.2022	
Tento odhad obsahuje 35 stran textu včetně 25 stran příloh.		 podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Moravskoslezský	Obec, část obce: Komorní Lhotka, Komorní Lhotka	Počet obyvatel: 1 420
KÚ: Komorní Lhotka	Ulice: Komorní Lhotka	Číslo popisné:

Objekt obč. vyb.	stávající stav		budoucí stav	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	0/2/ANO		0/2/ANO	
Počet bytových/nebytových jednotek	18		18	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	378 m ²		378 m ²	
Obestavěný prostor:	2 750 m ³		2 750 m ³	
Jednotková cena:	6 000 Kč/m ³		6 000 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	4 394 m ²		4 394 m ²	
Započitatelná plocha	725,00 m ²		725,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	725,00 m ²	0,00 m ²	725,00 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	42	58	42	58
Opotřebení celkové:	40,00 %		40,00 %	
Rozestavěnost:	74,70 %		100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná			
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není			
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		ústřední / etážové - plyn	
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
Druh stavby:	solitérní		solitérní	
Forma užívání:	bydlení		bydlení	
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	☐ celková		☒ dílčí 2005	
Provedené dílčí rekonstrukce:	☒ střecha	☒ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře	☒ ostatní

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		

Současný stav

Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace				

Budoucí stav

Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace				

Rekapitulace rizik, posouzení nákladů stavby

Rizika:	Nemovitá věc situována v záplavové zóně III; Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)
Pojištění proti povodni:	doporučuji
Náklady stavby:	0 Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	17 394 954 Kč
Věcná hodnota	10 909 977 Kč	13 414 235 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	12 324 628 Kč	16 498 391 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	13 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	3 515 200 Kč	3 515 200 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Komorní Lhotka se nachází necelých 10 km východně od okresního města Frýdek-Místek, se snadnou dostupností ze silnice dálničního typu č. D 48 spojující Frýdek-Místek s Českým Těšínem. Obec se rozkládá na severním úpatí Moravskoslezských Beskyd, v údolích mezi horami Godulou, Ropičkou a Prašivou. Ze severu sousedí s obcemi Horní Tošanovice a Hnojník, z východu s obcemi Smilovice a Řeka, z jihu s obcí Morávka a ze západu s obcemi Vyšní Lhoty a Dobratice. Jde o turisticky významnou obec mikroregionu povodí Stonávky. Charakter obce je přímo utvářen horským reliéfem Moravskoslezských Beskyd, v jejichž údolích se obec nachází. Předmětná věc nemovitá se nachází v centrální části zastavěného území obce, v blízkosti obecního úřadu. Autobusová zastávka ve vzdálenosti cca do 300 m.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba			
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)

Jedná se o zděnou, jednopodlažní budovu se střechou sedlovou, s využitým podkrovním prostorem. Objekt byl postaven na počátku osmdesátých let minulého století a byl využíván jako budova s apartmánovým bydlením. Cca v roce 2005 byla budova částečně rekonstruována - střešní krytina, zateplení části omítek, plynová kotelna a některé dílčí úpravy interiéru. Budova obsahuje v 1. NP vstup, chodbu, 9 apartmánů, plynovou kotelnu a úklidovou komoru. Ve 2. NP (podkroví) je situována chodba 3 větší apartmány a 6 mezonetových apartmánů s dalším obytným prostorem (pokojem) ve 2. podkroví. Podlahové plochy jednotlivých apartmánů jsou cca od 25 m² do 40 m². Každý apartmán obsahuje jeden nebo dva pokoje a soc. zařízení se sprchovým koutem. Vytápění je zajištěno z centrální plynové kotelny. K datu ocenění se budova nachází ve stádiu rozpracované rekonstrukce. Je odstraněno veškeré vnitřní zařízení a zařizovací předměty. Odstraněny jsou také veškeré vnitřní obklady, větší část podlahových krytin a nevyhovující izolace v podkrovním prostoru. Záměrem je provedení rekonstrukce v původním vnitřním členění a vybavení apartmánů v dnešním běžném standardu, viz Stavební povolení Zn. OH/01670/2020/SÚ/Fi ze dne 22.12.2020. Objekt napojen na veřejný vodovod, kanalizaci plynovod a rozvod NN. Rovinný pozemek náležející k nemovitosti bude využit v části jako parkoviště, v části jako oddychová zóna.

V této podobě je objekt možno využívat k apartmánovému ubytování turistů směřujících do Moravskoslezských Beskyd, případně jako standardní ubytování pracovní síly pro automobilku v nedalekých Nošovicích.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1980	Dílčí rekonstrukce v r. 2005	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
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 2981/7, 2981/1	
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 2981/7, 2981/1	
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
2981/7	ostatní plocha, silnice	Obec Komorní Lhotka, č. p. 27, 73953 Komorní Lhotka
2981/1	ostatní plocha, silnice	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Předmětná věc nemovitá není pronajímána.

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	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavové zóně III

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☒ doporučuji	☐ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

zóna 3 - zóna se středním rizikem výskytu povodně / záplavy

- doporučuji pojištění proti povodni

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Věcné břemeno vedení inženýrské sítě - vodovodní přípojky, rozsah dle geom.plánu 1625-59/201

Oprávnění pro

Parcela: St. 26

Povinnost k:

Parcela: 3543, Parcela: 75

Listina:

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 10:54:44. Zápis proveden dne 28.11.2018

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2382					
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0802 Frýdek-Místek		
Obec:	507237 Komorní Lhotka	Katastrální území:	668818 Komorní Lhotka		
Ulice:	Komorní Lhotka	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 08532761	Svěřenský fond rodinný archiv H.V.	sídlo neurčeno,	sídlo neurčeno	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Komorní Lhotka		Stavba občanského vybavení	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 36	ANO
Pozemky					
St. 36	Stavební parcela	Parcela KN	385 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
75	Pozemková parcela	Parcela KN	2 312 m ²	zahrada	
80/2	Pozemková parcela	Parcela KN	39 m ²	zahrada	
3543	Pozemková parcela	Parcela KN	1 658 m ²	ostatní plocha	

Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	377,97 m ²	262,00 m ²
2.NP	377,97 m ²	278,00 m ²
Podkroví	240,26 m ²	185,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		725,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	obytné prostory apartmány 1.NP	262,00 m ²	1,00	262,00m ²
	1.NP - celkem	262,00 m²		262,00 m²
2.NP				
	obytné prostory - apartmány 2.NP	278,00 m ²	1,00	278,00m ²
	2.NP - celkem	278,00 m²		278,00 m²
Podkroví				
	obytné prostory podkroví (mezonet)	185,00 m ²	1,00	185,00m ²
	Podkroví - celkem	185,00 m²		185,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.NP (29,30*12,90)*(3,50)	= 1 322,90 m ³
Zastřešení (29,30*12,90)*(0,95+5,65/2)	= 1 426,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 2 749,73 m ³

Konstrukce	Popis	Roz.	Bour.
Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované	100 %	0 %
Svislé konstrukce	zděné	100 %	0 %
Stropy	s rovným podhledem, v podkroví zateplené s šikmým podhledem	60 %	0 %
Krov, střecha	sedlová střecha	100 %	0 %
Krytiny střech	plechová krytina	100 %	0 %
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	100 %	0 %
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	70 %	0 %
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky, KZS	70 %	0 %
Vnitřní obklady keramické	chybí, běžné obklady keramické	0 %	0 %
Schody	ocelové schodiště, keram dlažba	100 %	0 %
Dveře	hladké plné dveře do ocelových zárubní	60 %	0 %
Vrata		100 %	0 %
Okna	hliníková s dvojsklem, střešní	100 %	0 %
Povrchy podlah	beton	60 %	0 %
Vytápění	ústřední z plynové kotelny, radiátory	100 %	0 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	60 %	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	100 %	0 %
Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	100 %	0 %
Vnitřní kanalizace	odkanalizování soc.	100 %	0 %
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	100 %	0 %
Ohřev teplé vody	bojlery	50 %	0 %
Vybavení kuchyní	chybí, běžné kuch. linky	0 %	0 %
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, sprch. kouty	0 %	0 %
Výtahy	chybí	100 %	0 %
Ostatní	stand.	50 %	0 %
Instalační pref. jádra	instalační šachty	50 %	0 %
Rozestavěnost a bourané konstrukce celkem:		74,70 %	0,00 %

Zastavěná plocha	[m ²]	378
Obestavěný prostor	[m ³]	2 749,73
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	725,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	74,70
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	12 324 628
Stáří	[roků]	42
Další životnost	[roků]	58
Opotřebení	[%]	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 394 777

Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	377,97 m ²	262,00 m ²
2.NP	377,97 m ²	278,00 m ²
Podkroví	240,26 m ²	185,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		725,00m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP			
obytné prostory 1.NP	262,00 m ²	1,00	262,00m ²
1.NP - celkem	262,00 m²		262,00 m²
2.NP			
obytné prostory 2.NP	278,00 m ²	1,00	278,00m ²
2.NP - celkem	278,00 m²		278,00 m²
Podkroví			
obytné prostory podkroví	185,00 m ²	1,00	185,00m ²
Podkroví - celkem	185,00 m²		185,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	(29,30*12,90)*(3,50)	=	1 322,90 m ³
Zastřešení	(29,30*12,90)*(0,95+5,65/2)	=	1 426,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 749,73 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	s rovným podhledem, v podkroví zateplené s šikmým podhledem
Krov, střecha	sedlová střecha
Krytiny střech	plechová krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky, KZS
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické
Schody	ocelové schodiště, keram dlažba
Dveře	hladké plné dveře do ocelových zárubní
Vrata	
Okna	plastová, střešní
Povrchy podlah	keram. dlažba, plovoucí
Vytápění	ústřední z plynové kotelny, radiátory
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	odkanalizování soc.
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	bojlery
Vybavení kuchyní	běžné kuch. linky
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprch. kouty
Výtahy	chybí
Ostatní	stand.
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Zastavěná plocha	[m ²]	378
Obestavěný prostor	[m ³]	2 749,73
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	725,00 / 0,00
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	16 498 391
Stáří	[roků]	42
Další životnost	[roků]	58
Opotřebení	[%]	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	9 899 035

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětné pozemky jsou rovinného charakteru, umístěné v centrální části zastavěného území obce Komorní Lhotka. Jedná se o obec rekreačního charakteru, která je situována na úpatí Moravskoslezských Beskyd. Pozemky jsou napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod zemního plynu, rozvod elektro NN. Přístup zajištěn z veřejné zpevněné komunikace. V platném územním plánu obce jsou pozemky označeny jako plochy OV - plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stavební pozemky v lokalitě jsou obchodovány v cenových relacích 600,- Kč/m² až 1100,- Kč/m². Vzhledem k umístění předmětných pozemků, jejich velikosti a možnosti využití je zvolena jednotková cena ve výši 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 36	385	800	1 / 1	308 000
zahrada	75	2 312	800	1 / 1	1 849 600
zahrada	80/2	39	800	1 / 1	31 200
ostatní plocha	3543	1 658	800	1 / 1	1 326 400
Celková výměra pozemků:		4 394	Hodnota pozemků celkem:		3 515 200

Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 36	385	800	1 / 1	308 000
zahrada	75	2 312	800	1 / 1	1 849 600
zahrada	80/2	39	800	1 / 1	31 200
ostatní plocha	3543	1 658	800	1 / 1	1 326 400
Celková výměra pozemků:		4 394	Hodnota pozemků celkem:		3 515 200

Výpočet výnosové hodnoty - budoucí stav

Pro výpočet budoucí výnosové hodnoty uvažováno s objektem po rekonstrukci, dle popsaného záměru, tedy s celkem 18 apartmány ve standardním provedení, které by byly rekonstruovány ve stávajícím členění objektu (každý apartmán s kuch. koutem a soc. zařízením - umývadlo, sprcha, WC).

Z nabídek z placené databáze INEM.CZ vybrány 3 nájmy menších bytů v lokalitě a okolí do 5 km. Tyto nájmy jsou indexovány koeficientem „k“, který zohledňuje velikost, vybavení, tech. stav a polohu:

Pronájem bytu 2+kk Morávka 33 m², koef. k zvolen 0,9 - 5400,- Kč/měs - 1963,- Kč/m²/rok - 1963*0,9=1766/Kč/m²/rok

Pronájem bytu 2+kk Řeka 45 m², koef. k zvolen 0,7 - 9 900,- Kč/měs - 2640,- Kč/m²/rok - 2640*0,7=1848/Kč/m²/rok

Pronájem bytu Vojkovice 56 m², koef. k zvolen 0,8 - 13 500,- Kč/měs - 1963,- Kč/m²/rok - 2892*0,7=2024/Kč/m²/rok

Průměrný nájem zjištěný indexovou metodou: 1879,- Kč/m²

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	Stavba 1, 1.NP, obytné prostory 1.NP	262,00	1 879	41 025	492 298
2.	Obytné prostory	Stavba 1, 2.NP, obytné prostory 2.NP	278,00	1 879	43 530	522 362
3.	Obytné prostory	Stavba 1, Podkroví, obytné prostory podkroví	185,00	1 879	28 968	347 615
Celkový výnos za rok:						1 362 275

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	725
Reprodukční cena	RC	Kč	16 498 391
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 879
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 362 275
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 294 161
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	0.70 % z RC	Kč/rok	115 489
Správa nemovitosti		Kč/rok	18 000
Pojištění		Kč/rok	16 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	14 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	163 489
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 130 672
Míra kapitalizace		%	6,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	17 394 954

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 13 000 000 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: 18.2.2022

Původním nabývacím titulem je Smlouva o svěření vyčleněného majetku svěřenskému správci ze dne 28.02.2020.

Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:55:37. Zápis proveden dne 27.03.2020.

Dle informací zjištěných při místním šetření bude předmět ocenění zobchodován za dohodnutou kupní cenu v celkové výši 13 mil. Kč. Tato hodnota odpovídá zjištěné tržní hodnotě v současném stavu.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Jde o budovu s apartmánovým ubytováním, postavenou na stavebním pozemku p.č. St.36 vč. pozemků v kat. území Komorní Lhotka. K datu ocenění se objekt nachází ve stavu rozpracované rekonstrukce. Pro porovnání není k dispozici odpovídající vzorek realizovaných prodejů, resp. nabídek RK. Je možno však konstatovat, že nemovitost je v současné době obchodovatelná. Jako určující metoda pro výpočet výsledné tržní hodnoty je z tohoto důvodu použita metoda výnosová, kdy odvozením z budoucí výnosové hodnoty se započtením rozestavenosti již započaté rekonstrukce objektu, dle původního záměru, je určena tržní hodnota současná. Viz Stavební povolení Zn. OH/01670/2020/SÚ/Fi ze dne 22.12.2020.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	17 394 954 Kč
Věcná hodnota	10 909 977 Kč	13 414 235 Kč
Tržní hodnota	13 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	3 515 200 Kč	3 515 200 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	4 150 000 Kč	x
Reprodukční hodnota	12 324 628 Kč	16 498 391 Kč
- z toho hlavní budova	12 324 628 Kč	16 498 391 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- výhodná poloha vzhledem k uvažovanému využití objektu
- poměrně velký využitelný pozemek náležející k nemovitosti

Slabé stránky nemovité věci

- v současné stavu jde o objekt v rozpracované rekonstrukci

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovité věci.	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2382 ze dne 25.2.2022	2
Kopie katastrální mapy ze dne 25.2.2022	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
Územní plán	1
Projektová dokumentace	4
Stavební povolení Zn. OH/01670/2020/SÚ/Fi ze dne 22.12.2020	1
Příklady nájmu bytů	9
Situace	1

Koncesní listina

Vydal: Okresní úřad Opava - okresní živnostenský úřad

Číslo jednací: 6568/01/ŽÚ dne 12.3.2001

Předmět podnikání : Oceňování majetku pro: b) věci nemovité
IČO 633 04 902

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou

Fotodokumentace ze dne 18.2.2022



Budova na p.č. st.36



1.NP - chodba



apartmán





chodba



apartmán



kotelna



vstup



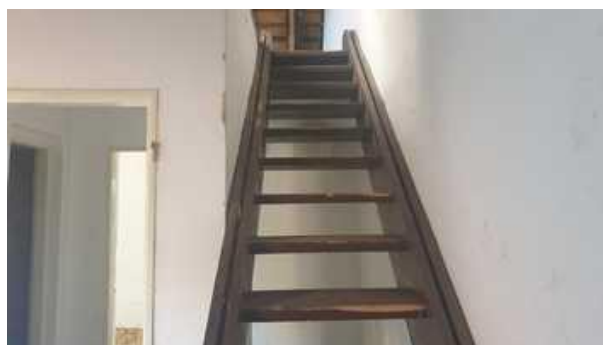
centrální schodiště do 2.NP



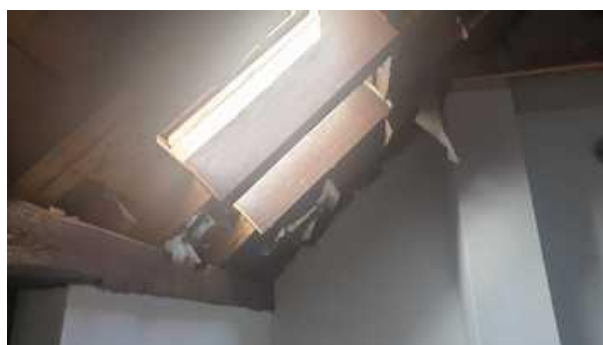
2.NP - chodba



apartmán - spodní podlaží



apartmán - horní podlaží



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2022 12:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 2382
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Spravovaný svěřenský fond		
Svěřenský fond rodinný archiv H.V., sídlo neurčeno	08532761	
Svěřenský správce		
Horák Petr, č.p. 410, 73961 Ropice	650905/1472	
Horáková Simona, č.p. 410, 73961 Ropice	756204/5128	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 36	385	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 36				
75	2312	zahrad		zemědělský půdní fond
80/2	39	zahrad		zemědělský půdní fond
3543	1658	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

inženýrské sítě- plynové přípojky, rozsah dle geom.plánu 1574-55/2017

Oprávnění pro

Parcela: St. 36, Parcela: 3543, Parcela: 75

Povinnost k

Parcela: St. 26

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 10:54:44. Zápis proveden dne 28.11.2018.

V-4653/2018-832

Pořadí k 06.11.2018 10:54

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

inženýrské sítě- vodovodní přípojky, rozsah dle geom.plánu 1625-59/2018

Oprávnění pro

Parcela: St. 26

Povinnost k

Parcela: 3543, Parcela: 75

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 10:54:44. Zápis proveden dne 28.11.2018.

V-4653/2018-832

Pořadí k 06.11.2018 10:54

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2022 12:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507237 Komorní Lhotka
Kat.území: 668818 Komorní Lhotka List vlastnictví: 2382
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu**o Zakladatel svěřenského fondu**

Oprávnění pro

Horák Petr, č.p. 410, 73961 Ropice, RČ/IČO: 650905/1472

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 3543, Parcela: 75, Parcela: 80/2

Listina Statut svěřenského fondu NZ 359/2019 ze dne 17.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:55:37. Zápis proveden dne 27.03.2020.

V-724/2020-832

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-1/2020-832**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu****Listina****o Smlouva o svěření vyčleněného majetku svěřenskému správci ze dne 28.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:55:37. Zápis proveden dne 27.03.2020.**

V-724/2020-832

Pro: Horák Petr, č.p. 410, 73961 Ropice; svěřenský správce

RČ/IČO: 650905/1472

Horáková Simona, č.p. 410, 73961 Ropice; svěřenský správce

756204/5128

Svěřenský fond rodinný archiv H.V., sídlo neurčeno; svěřenský fond

08532761

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
75	72213	2312
80/2	72213	39

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:

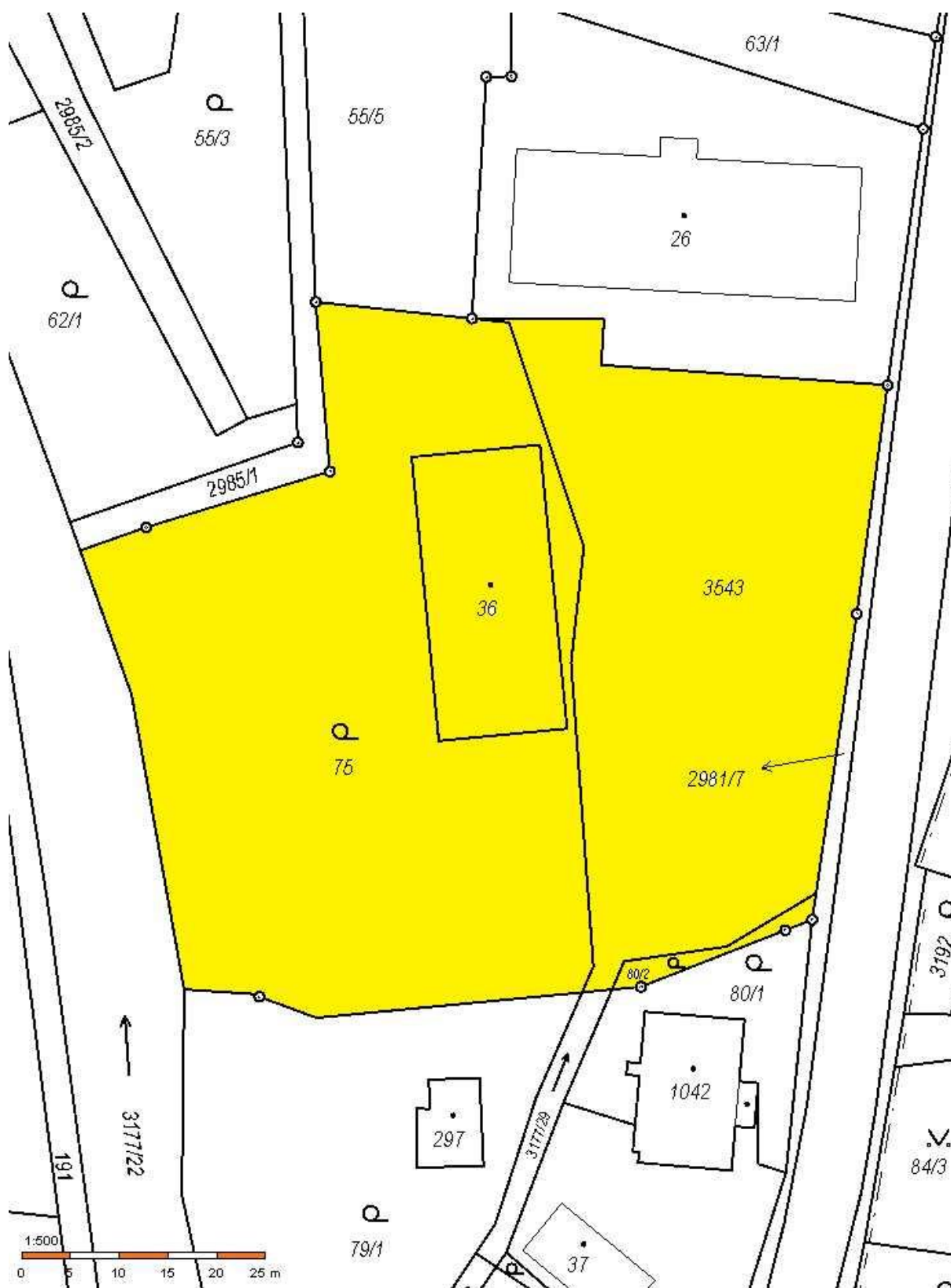
Vyhotoveno: 25.02.2022 12:23:21

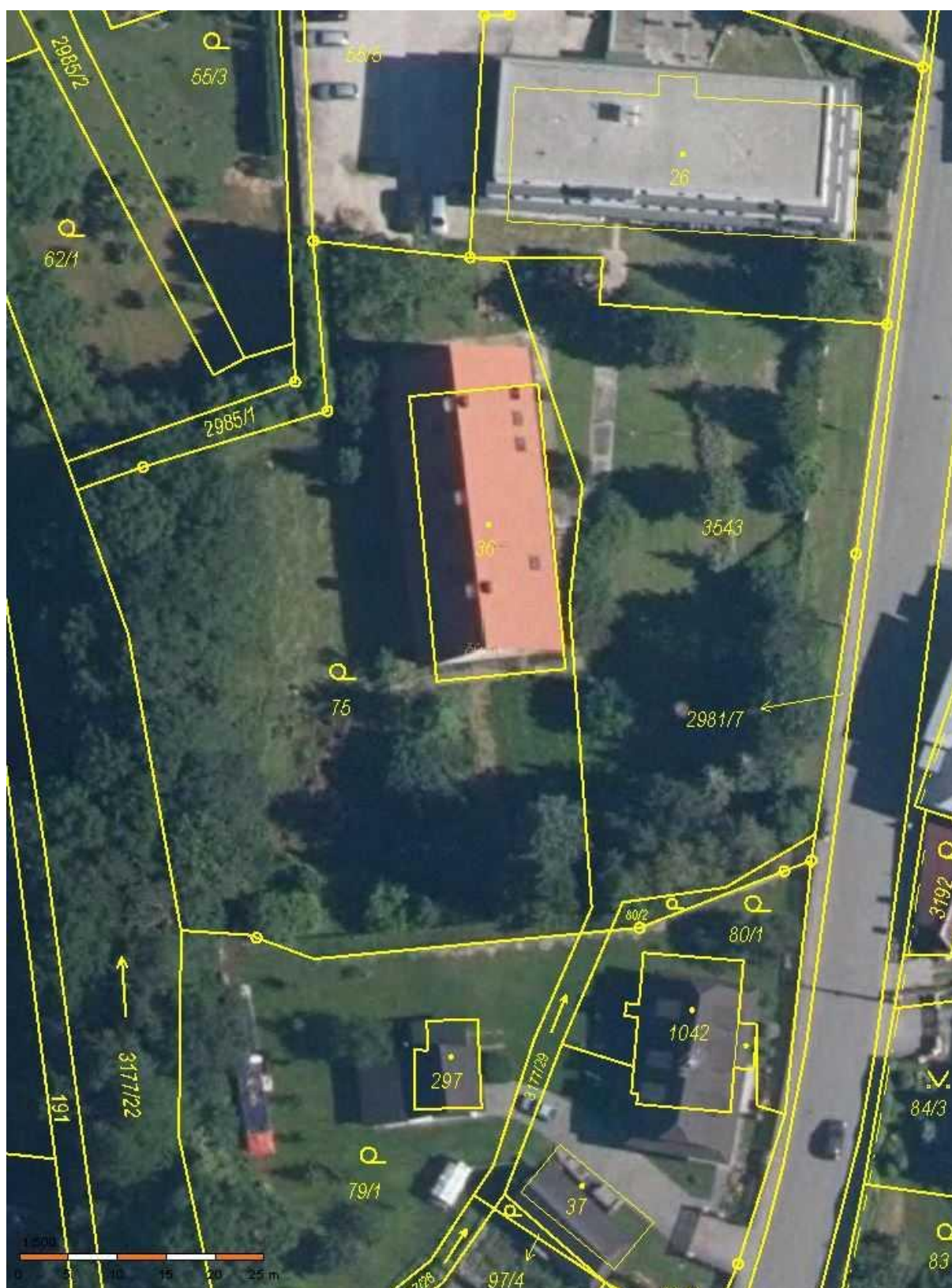
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

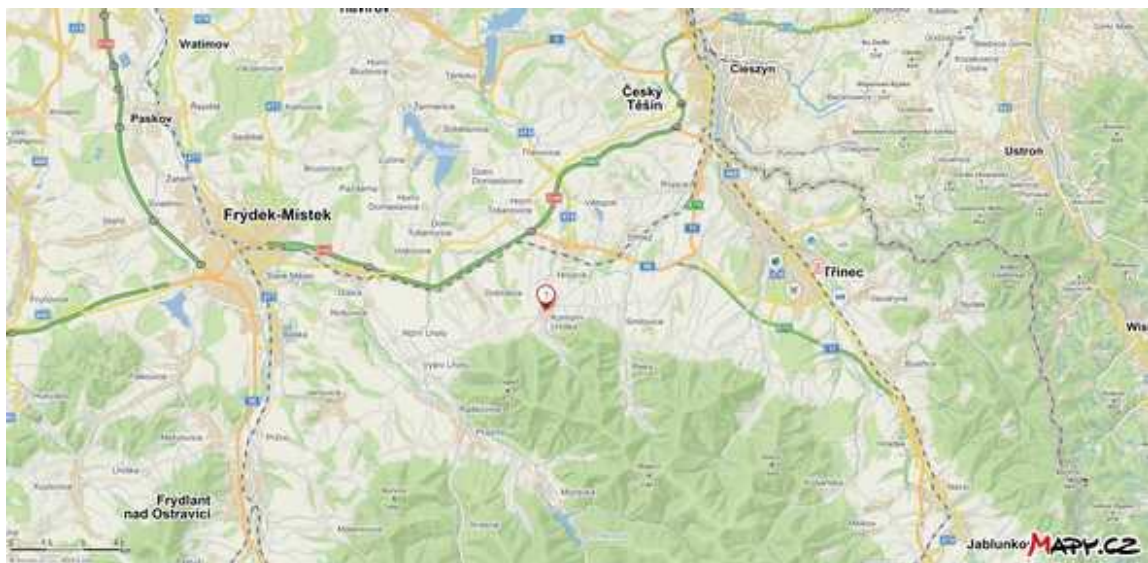
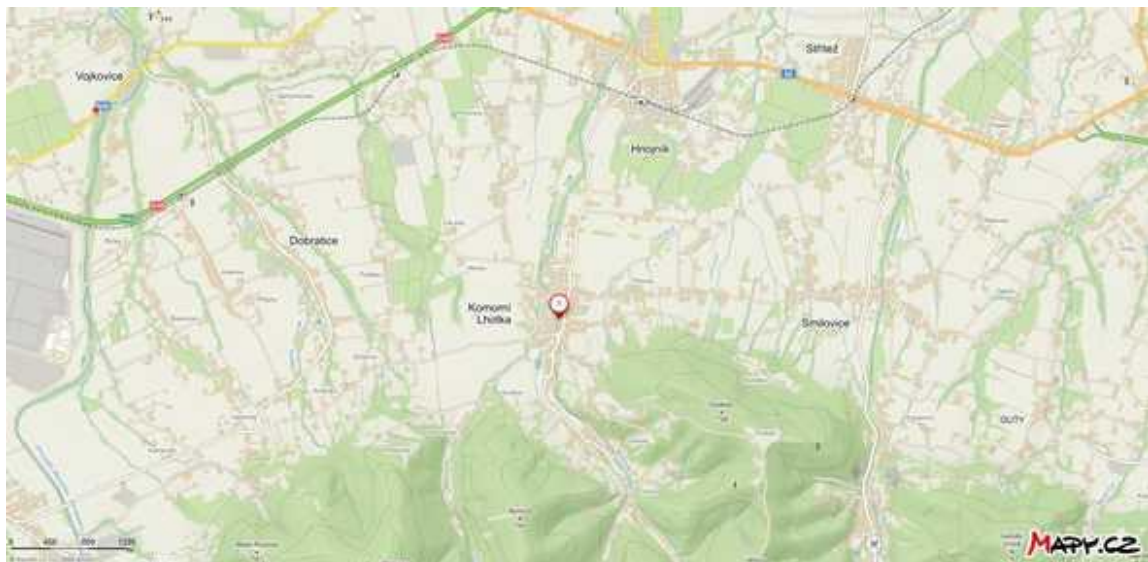
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







Povodňová mapa ze serveru Intermap



Zpráva o nebezpečí povodně

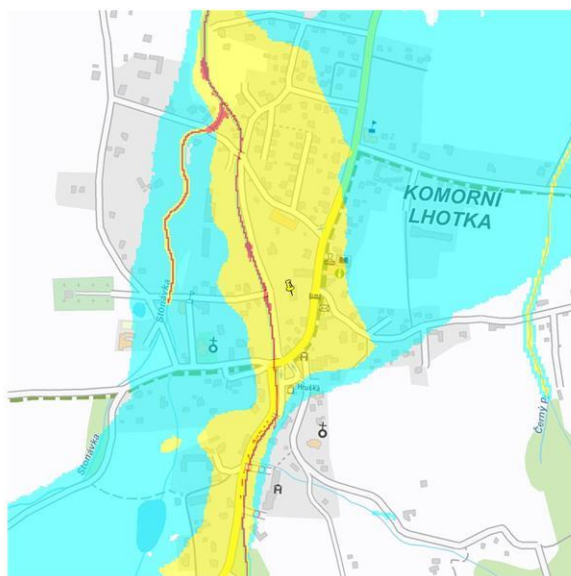
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Moravskoslezský	Katastrální území:	Komorní Lhotka [668818]
Okres:	Frýdek-Místek	Parcelní číslo:	St. 36
Obec:	Komorní Lhotka [507237]	Adresa:	Komorní Lhotka, 73953 Komorní Lhotka

Riziková zóna

Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

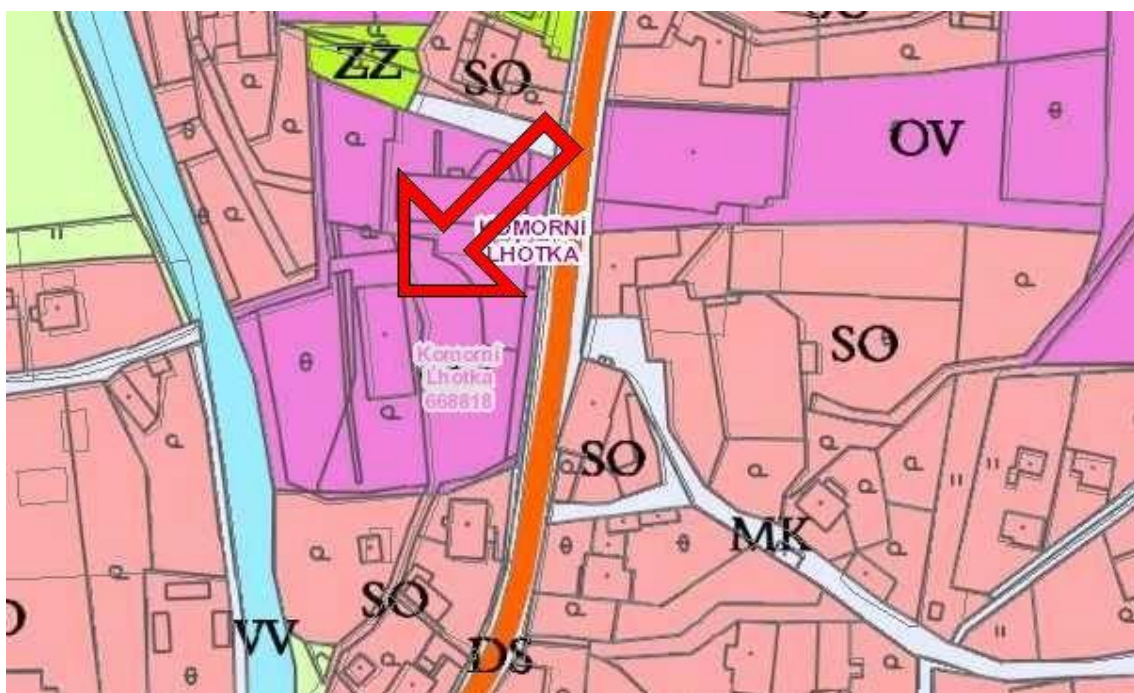
Vyhotoveno dne: 25.2.2022

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenci-podminky-nemo-report/>.

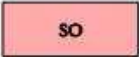
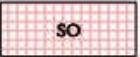
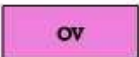
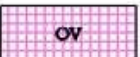
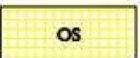
©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.



A.2 HLAVNÍ VÝKRES

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		PLOCHY REKREACE RODINNÉ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ





LEGENDA BO

STAVI

BOUR

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

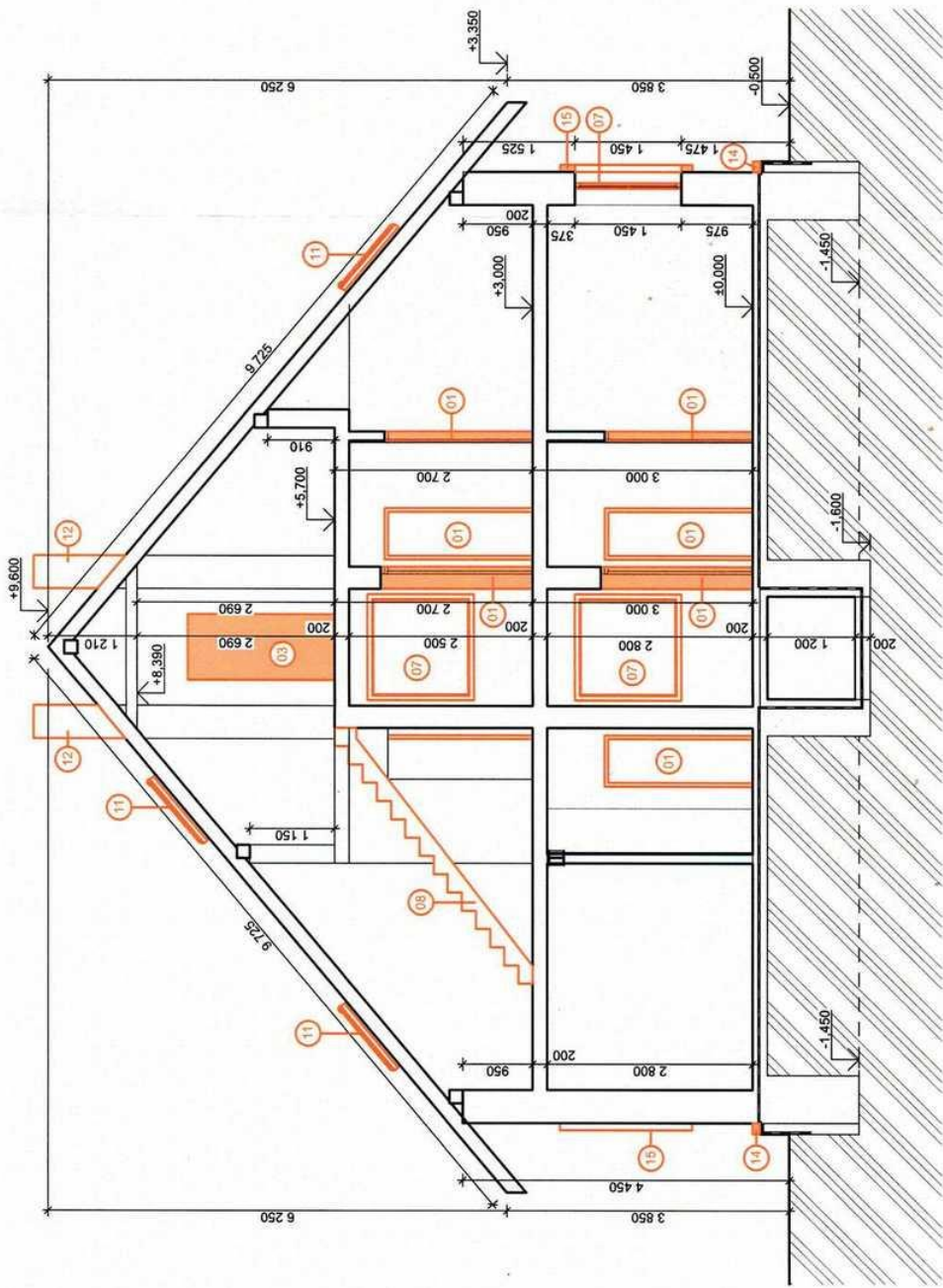
16

17

18

19

POZNÁMKA:
PŘED ZAŘÍZENÍM
ODPOJENO.
PROVEDE SE OD
VÝSPRAVENÍ
STÁVAJÍCÍ OTOPN
OTOPNÁ TĚLSA.



STAVBA POVOLENA

Stavba: Stavební úpravy objektu parc.č. st.36, Komorní Lhotka – apartmánové ubytování, přeložka vodovodní přípojky, dešťová kanalizace + vsakovací jáma, zpevněná plocha parkovacího stání, opěrná zídka .

Stavebník: Petr Horák, Ropice 410, 739 61 Ropice

Stavbu povolil: Obecní úřad Hnojník, stavební úřad, 739 53 Hnojník 222

Společné povolení: Zn. OH/01670/2020/SÚ/Fi ze dne 22.12.2020 , nabylo právní moci dne 30.1.2021

Termín dokončení: 31.12.2022. **OBECNÍ ÚŘAD HNOJNÍK**
Lišková STAVEBNÍ ÚŘAD

Pronájem, Byt, 33 m², Morávka, okres Frýdek-Místek

1. Identifikace



Byt, 33 m², Morávka, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 5 400 Kč

Adresa: Morávka, okres Frýdek-Místek

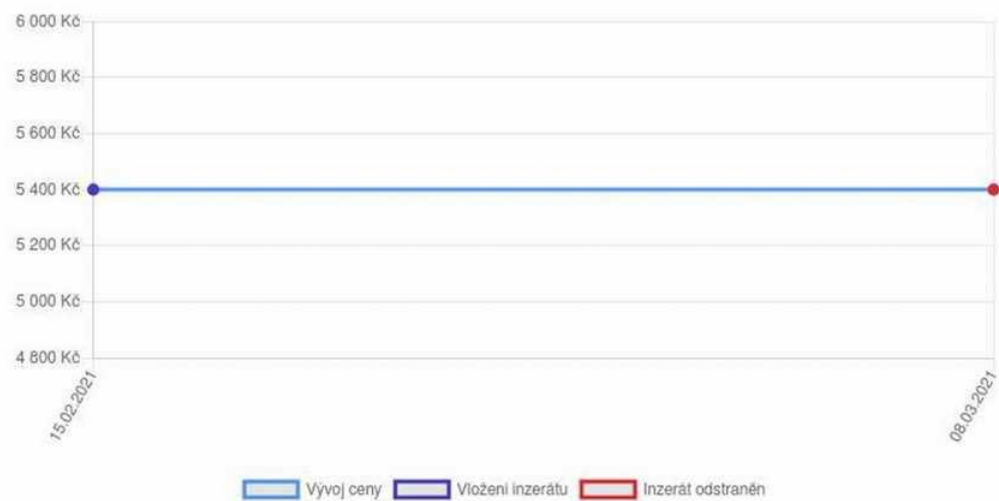
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	5 400 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	5 400 Kč za měsíc, + provize RK	Konstrukce budovy	Smíšená
Stav objektu	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Podlahová plocha	33	Plocha užitná	33
Dispozice	2+kk	Plyn	Plynovod

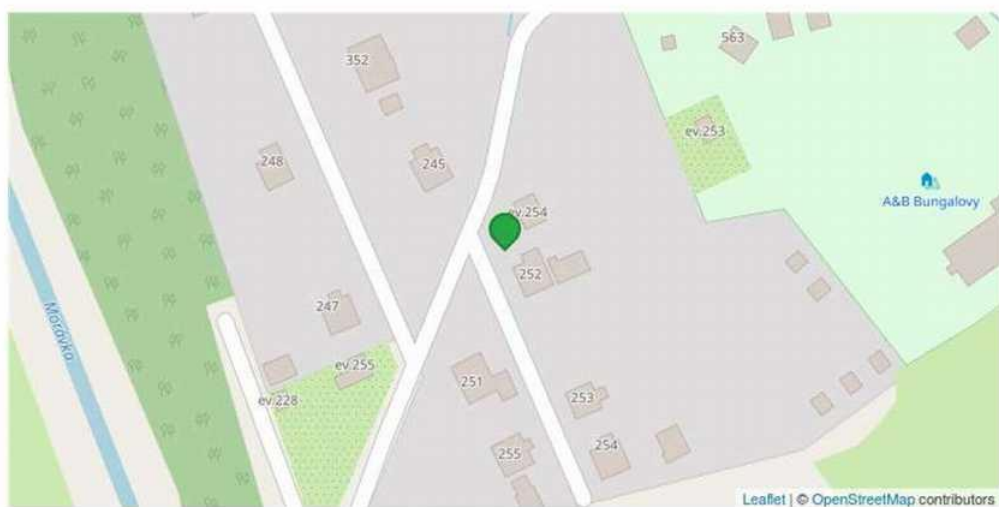
Slovní popis

Nabízím velmi atraktivní bydlení v obci Morávka s příjezdem po asfaltové komunikaci až k samotnému objektu. Jedná se o pronájem zrekonstruovaného apartmánového bytu 2+KK o velikosti 33 m² s vlastním sociálním zařízením a kuchyňskou linkou. Tento byt se nachází v samém srdci chráněné krajinné oblasti Beskydy v obci Morávka vzdálené cca 40 km od Ostravy, 14 km od Frýdku Místku. V objektu je k dispozici dostatek úložných prostor pro kola, lyže apod. Objekt leží na rovinatém pozemku o rozloze cca 3.000 m², který lze využívat k relaxaci, rekreačnímu sportu. Možnost celoročního využití sportovních zařízení v blízkém okolí a to zejména venkovní i krytý bazén, jízdárna - koně, volejbalové a tenisové kurty, minigolf, krytá sportovní hala, lyžařský areál Sviňorky, cyklostezky, turistika, rybaření, houbaření apod. K dispozici je vlastní parkovací místo, internet, satelit, společná TV anténa. Kauce ve výši 2 měsíčních nájmů včetně záloh na energie podmínkou. Cena nájmu je 5.400,- Kč + zálohy na energie jako plyn, voda a elektřina 2.300,- Kč. Byt je určen pro pracující a slušné max. 2 osoby. Administrativní poplatek 5.000,- Kč. V případě dotazů a možnosti sjednání prohlídky, prosím kontaktujte makléře Lukáše.

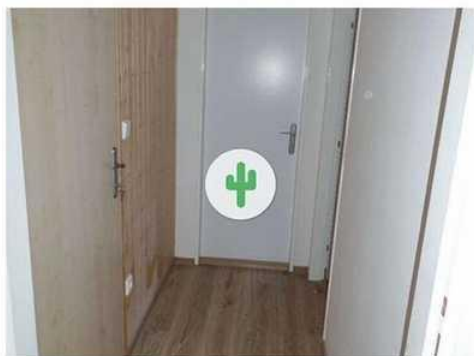
3. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Pronájem, Byt, 45 m², Řeka, okres Frýdek-Místek

1. Identifikace



Byt, 45 m², Řeka, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 9 900 Kč

Adresa: Řeka, okres Frýdek-Místek

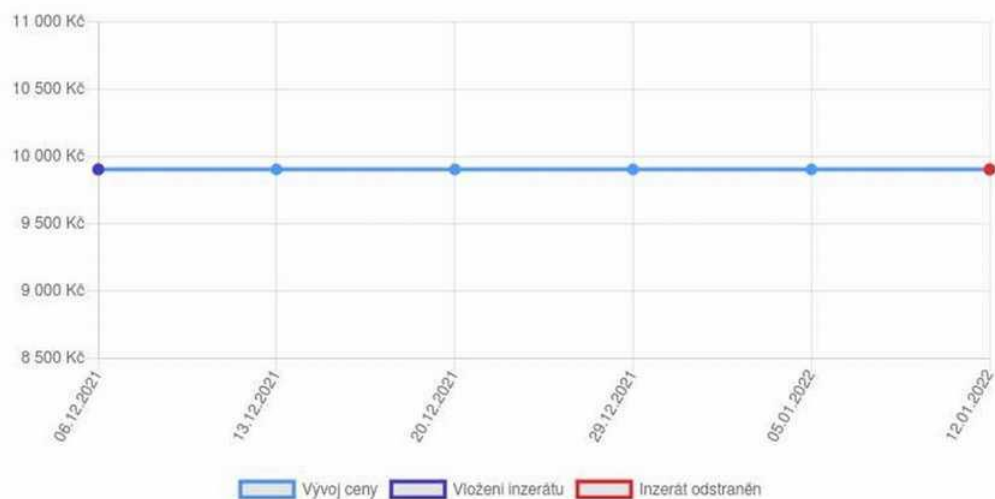
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	9 900 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	9 900 Kč za měsíc	Konstrukce budovy	Dřevěná
Stav objektu	Novostavba	Elektřina	230V
Podlahová plocha	45	Plocha užitná	45
Dispozice	2+kk	Umístění objektu	Klidná část obce
Voda	Místní zdroj		

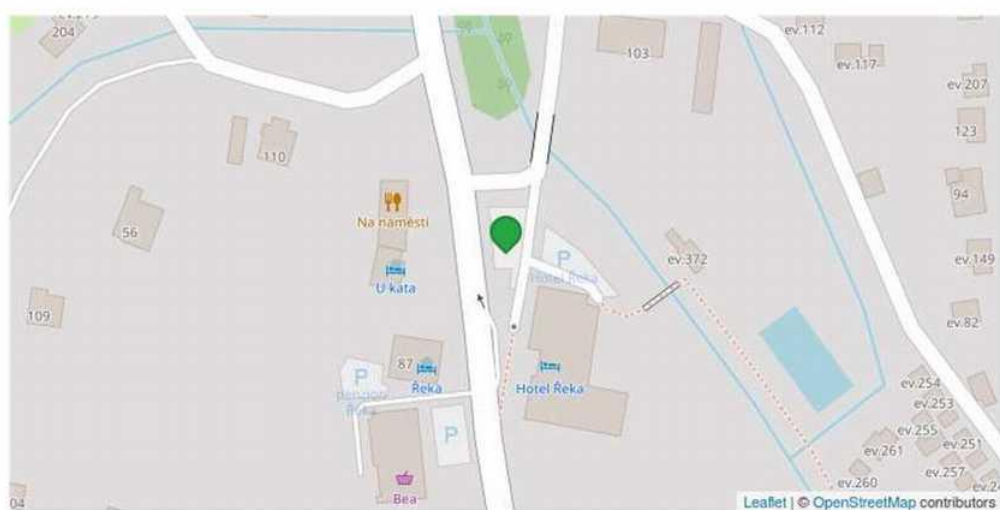
Slovní popis

Nabízíme k bydlení nebo pravidelné rekreaci apartmán s velkou terasou v Řece v Moravskoslezských Beskydech. Apartmánový dům stojí přímo u červené sjezdovky SKI Řeka. Každý apartmán má svůj vlastní vchod, kuchyň a sociální zařízení. Pro všechny rezidenty je k dispozici finská sauna, whirlpool, kolárna, lyžárna a prádelna. Všechny apartmány jsou řešeny jako 2+KK, plně vybavené včetně satelitního příjmu a wi-fi. Dojezd: Třinec 10 min., FM 15 min., Ostrava 35 min. V ceně nájmu je údržba zahrady, spotřeba vody, odvoz odpadů, satelit a wi-fi, v ceně nájmu není spotřeba elektrické energie. Cena 11.990,- Kč za měsíc + elektřina, při platbě na rok dopředu 10.990,- Kč + elektřina, při platbě na dva roky dopředu 9.990,- + elektřina. Minimální délka smlouvy 1 rok. Provize ve výši 1 nájmu, kauce 2 nájmy.

3. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Pronájem, Byt, 56 m², Vojkovice, okres Frýdek-Místek

1. Identifikace



Byt, 56 m², Vojkovice, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 13 500 Kč

Adresa: Vojkovice, okres Frýdek-Místek

2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	13 500 Kč	Vlastnictví	Osobní
Poznámka k ceně	13 500 Kč za měsíc	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Dobrý	Elektrina	230V
Plocha užitná	56	Dispozice	2+1
Umístění objektu	Centrum obce	Voda	Vodovod

Slovní popis

Nabízím Vám k pronájmu byt v centru obce Vojkovice. Byt se samotným vchodem se nachází ve druhém nadzemním podlaží. V bytě je kuchyňská linka s plynovým sporákem a lednicí. Koupelna má sprchový kout a vanu. Etážové topení a ohřev vody plynovým kotlem. Byt má samostatné měření plynu a elektřiny, zálohy jsou placeny v rámci nájmu. Jistota (kauce) je ve výši jednoho nájmu. Byt je k okamžitému nastěhování.

3. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



