

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 022823/2004

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 507/1 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu zemědělské stavby bez č.p./č.e., který je součástí pozemku v ulici U Hřiště v části obce Zlonice a pozemků st. parcela č. 583 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 676/1 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 730 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 625/11 - orná půda, parcela č. 625/15 - ostatní plocha, parcela č. 625/17 - orná půda, parcela č. 625/19 - ostatní plocha, parcela č. 625/20 - ostatní plocha, parcela č. 651/16 - ostatní plocha, parcela č. 651/26 - ostatní plocha, parcela č. 651/27 - ostatní plocha, parcela č. 651/29 - ostatní plocha, parcela č. 651/30 - ostatní plocha, parcela č. 651/35 - ostatní plocha, parcela č. 651/48 - ostatní plocha, parcela č. 651/53 - ostatní plocha, parcela č. 948 - orná půda a parcela č. 1154 - ostatní plocha vše zapsané na LV 818 pro katastrální území a obec Zlonice

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217

Čimická 780/61

181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA	4 300 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 32 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.4.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 10.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 507/1 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu zemědělské stavby bez č.p./č.e., který je součástí pozemku v ulici U Hřiště v části obce Zlonice a pozemků st. parcela č. 583 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 676/1 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 730 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 625/11 - orná půda, parcela č. 625/15 - ostatní plocha, parcela č. 625/17 - orná půda, parcela č. 625/19 - ostatní plocha, parcela č. 625/20 - ostatní plocha, parcela č. 651/16 - ostatní plocha, parcela č. 651/26 - ostatní plocha, parcela č. 651/27 - ostatní plocha, parcela č. 651/29 - ostatní plocha, parcela č. 651/30 - ostatní plocha, parcela č. 651/35 - ostatní plocha, parcela č. 651/48 - ostatní plocha, parcela č. 651/53 - ostatní plocha, parcela č. 948 - orná půda a parcela č. 1154 - ostatní plocha vše zapsané na LV 818 pro katastrální území a obec Zlonice vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.4.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizendidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce

- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 19.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře, zástupce vlastníka se místního šetření nezúčastnil, nebyl kontaktní. oceňované nemovitosti byl volně přístupné, byla sice umožněna vnitřní prohlídka stavby, ale z bezpečnostních důvodů bylo prohlédnuto pouze spodní podlaží.
- Informace o oceňovaných nemovitostech získané ze Stavebního úřadu ve městě Zlonice.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitě zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z

informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Zlonice, k.ú. Zlonice

Adresa nemovité věci: U Hřiště, 273 26 Zlonice

Vlastnické a evidenční údaje

TITLE & PARTNERS s.r.o. v likvidaci, Štichova 650/44, 149 00 Praha 4, LV: 818, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Městys Zlonice se nachází v okrese Kladno ve Středočeském kraji, asi sedm kilometrů severně od města Slaný, v nevýrazně zvlněné krajině Dolnooharské tabule s mělkými údolími při soutoku Zlonického a Dřínovského potoka. Žije zde cca 2300 obyvatel. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Oceňovaný areál se nachází v části obce Zlonice na severním okraji zastavěné části obce v ulici U Hřiště v lokalitě smíšené zástavby. Příjezd k objektu je umožněn z místní veřejné zpevněné komunikace. Lokalita je územním plánem obce Zlonice určena k odlišnému způsobu využití, než představuje současný stav. Jižní část oceňované plochy leží v ploše s funkčním využitím jako „BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“ s možností zástavby objekty obdobného charakteru a severní část oceňovaných ploch leží v ploše s funkčním využitím jako „OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“ s možností zástavby objekty obdobného charakteru. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Situace

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

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

651/23 ČR - Státní pozemkový úřad
651/36 parcela není zapsána na LV

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen bývalou zemědělskou stavbou sušky zemědělských plodin např. vojtěška a provozem šrotárny (dle sdělení pracovnice Stavebního úřadu v městysu Zlonice) na st. p.č. 507/1 a dalšími pozemky tvořící funkční celek tj. st. parcela č. 583 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 676/1 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 730 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 625/11 - orná půda, parcela č. 625/15 - ostatní plocha, parcela č. 625/17 - orná půda, parcela č. 625/19 - ostatní plocha, parcela č. 625/20 - ostatní plocha, parcela č. 651/16 - ostatní plocha, parcela č. 651/26 - ostatní plocha, parcela č. 651/27 - ostatní plocha, parcela č. 651/29 - ostatní plocha, parcela č. 651/30 - ostatní plocha, parcela č. 651/35 - ostatní plocha, parcela č. 651/48 - ostatní plocha, parcela č. 651/53 - ostatní plocha, parcela č. 948 - orná půda a parcela č. 1154 - ostatní plocha. Na st. parcelách č. 583, st.p.č. 676/1 a st.p.č. 730 jsou stavby jiných vlastníků resp. stavba bez LV, které nejsou oceňovány. Areál dotvářejí, venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, jímka či oplocení v části areálu. Rozsah těchto venkovních úprav nebylo možno, z důvodu bezpečnosti, zdokladovat. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Původní stáří objektu nebylo možno přesně zjistit, dle vyjádření pracovnice Stavebního úřadu ve Zlonicích je možno uvažovat o stáří ze 60. až 70. let minulého století. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i prvky krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba není v delších časovém horizontu prováděna vůbec, objekt je volně přístupný a nekontrolovaně chátrá. Technický stav objektu je havarijní a značně zanedbaný a není jej možno bez předchozí celkové rekonstrukce užívat. Většina zbývajících prvků stavby vykazuje zvýšené opotřebení i na hranici životnosti např. okna, střešní krytina, podlahy, omítky a další.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

Na pozemcích st. parcela č. 676/1 a st. parcela č. 730 se nachází stavby jiných vlastníků a nejsou předmětem ocenění.

Na pozemku st. parcela č. 583 se žádná stavba nenachází, i když je v katastru nemovitostí evidována stavba občanské vybavenosti, ale tato není zapsána na žádném LV

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt pro zemědělství - sušárna plodin - bez č.p./č.e.

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt pro zemědělství - sušárna plodin - bez č.p./č.e.

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt pro zemědělství - sušárna plodin - bez č.p./č.e.

Věcná hodnota dle THU

Objekt zemědělské stavby bez č.p./č.e. naposledy užívaný jako sušárna zemědělských plodin je samostatně stojící objekt přibližně obdélníkového půdorysu, je nepodsklepený, v západní části čtyřpodlažní a ve východní části pětipodlažní. Nad západní částí j sedlová střecha o malém spádu, východní část má čtyři sedlové střechy tvořící střechu tzv. pilovou. Objekt má monolitickou železobetonovou konstrukci s cihelnými vyzdívkami, stropy jsou též železobetonové, v části objektu zcela chybí.

V objektu jsou pouze provozní prostory, pravděpodobně bez zázemí. Původní stáří nebylo vlastníkem sděleno, přibližné stáří objektu z 60.-70. let minulého století bylo sděleno na stavebním úřadě. Objekt je mnoho let prázdný a neužívaný. Běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec, objekt nekontrolovaně chátrá.

Základy : pasy betonové

Nosná konstrukce : ŽB monolitický skelet s cihelnými vyzdívkami

Vnější povrchy obvodových stěn : VC omítka

Stropy : ŽB monolitické s viditelnými trámy

Střecha : sedlová pilová a sedlová o menším spádu

Střešní krytina : tašková a vlnitý plech či eternit

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení - odhadem, nebylo možno ověřit

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : chybí
 Schodiště : pravděpodobně ŽB monolitické
 Okna : pouze zbytky okenních rámců
 Dveře : chybí
 El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : chybí
 Vytápění : chybí
 Rozvod vody : chybí
 Sanitární zařízení : chybí
 Rozvod plynu : chybí
 Zdroj teplé vody : chybí
 Kuchyňské vybavení : chybí

Napojení na přípojky : pravděpodobně elektro, voda a kanalizace, ale nebylo možno ověřit

POZNÁMKA :

Objekt bývalé sušárny je ve velmi špatném technickém stavu, který neumožnil provést, především z důvodu bezpečnosti znalce, celkovou prohlídku stavby a jednotlivých podlaží a tím pádem i provedení zaměření stavby. Jednotlivé rozměry stavby byly proto stanoveny odborným odhadem.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP až 4.NP	0,00 m ²
1.NP až 5.NP	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP až 4.NP	480,00	10,00 m
1.NP až 5.NP	340,00	12,50 m
	820,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP až 4.NP	480 * 10,00 =	4 800,00
NP	1.NP až 5.NP	340 * 12,50 =	4 250,00
Z	zastřešení	480 * 1,50/2 =	360,00
Z	zastřešení	340 * 2,50/2 =	425,00

Obestavěný prostor - celkem: **9 835,00 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	železobetonový monolitický skelet s cihelnými vyzdívkami
3. Stropy	železobetonové monolitické - poměr odhad
3. Stropy	chybí - poměr odhad
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytiny střech	tašková a vlnitý plech či eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	VC omítka

9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	chybí - v některých otvorech zbytky okenních ráků
14. Povrchy podlah	chybí
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a motorová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	4 000 Kč/m ³
Množství	9 835,00 m ³
Reprodukční cena	39 340 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,10	5 153 540	5 153 540	17,35
2. Svislé konstrukce	30,40	11 959 360	11 959 360	40,26
3. Stropy	13,80	5 428 920	2 714 460	9,14
3. Stropy	13,80	5 428 920	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	2 753 800	2 753 800	9,27
5. Krytiny střech	2,90	1 140 860	1 140 860	3,84
6. Klempířské konstrukce	0,70	275 380	275 380	0,93
7. Úprava vnitřních povrchů	3,90	1 534 260	1 534 260	5,17
8. Úprava vnějších povrchů	2,70	1 062 180	1 062 180	3,58
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	708 120	708 120	2,38
11. Dveře	2,40	944 160	0	0,00
12. Vrata	3,00	1 180 200	0	0,00
13. Okna	3,40	1 337 560	0	0,00
14. Povrchy podlah	3,00	1 180 200	0	0,00
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,10	2 399 740	2 399 740	8,08
17. Bleskosvod	0,40	157 360	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00

24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,40	2 124 360	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena	29 701 700 Kč			
Množství	9 835,00 m ³			
Základní upravená jedn. cena (JC)	3 020 Kč/m ³			

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	480
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	9 835,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 020
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 020
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	29 701 700
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	30
Opotřeбені	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 425 425

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt pro zemědělství - sušárna plodin - bez č.p./č.e.

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem porovnání jsou nemovitosti, které svým rozsahem, využitím a technickým stavem nejsou zcela běžné. Navíc není s nimi na volném realitním trhu v místě běžně obchodováno. Z tohoto důvodu byly do porovnání zařazeny i vzorky, které se svými charakteristikami odlišují od nemovitostí oceňovaných. Z důvodu chybějících vzorků přímo v místě byly též do porovnání zařazeny i vzorky z obdobných míst i sousedních okresů.

Z důvodů zachování vlastní bezpečnosti při místním šetření nebylo možno stanovit užitnou plochu objektu, ta byla pouze odhadnuta. V porovnávací metodě nebylo tudíž provedeno porovnání s přepočte na jednotkovou cenu užitné plochy, ale jednotlivé vzorky byly posouzeny jako celek s použitím příslušného koeficientu odlišnosti (větší - menší).

Obestavěný prostor:	9 835,00 m ³
Zastavěná plocha:	480,00 m ²
Plocha pozemku:	8 914,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělský areál v obci Křešice, okr. Litoměřice
Lokalita:	zastavěná část obce Sedlec
Popis:	Bývalá hospodářská stavba k variabilnímu využití a funkční přestavbě. Předmětem prodeje je zachovalá bývalá sušárna chmele na západním okraj Sedlece u Křešic, umístěná na křižovatce silnic Zahořany, Horní Řepčice, Sedlec. Zděná a čtyřpodlažní (!) stavba s betonovými sloupy s průvlaky a trámy má velkou paletu dalšího využití, včetně totální

přestavby. Součástí stavby je nádrž na LTO o kapacitě 20 m³ pro technologii sušení, která je stále k dispozici. Ve stavbě je i revidovaný nákladní výtah. Elektřina je stále připojena. Se stavbou tvoří jeden funkční celek nezastavěný pozemek o výměře cca. 1.500 m²
Výměra pozemků : 629 m²
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 2000 m²

Podlaží:

Pozemek: 2 163,00 m²

Užitná plocha: 2 000,00 m²

Zastavěná plocha: 663,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,75
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 6.5.2024
8 170 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,66

Upravená cena
5 392 200 Kč

Název: Provozní areál v obci Vejprty

Lokalita: zastavěná část obce Vejprty, ul. Moskevská

Popis: objekt občanského vybavení, který byl dlouhá léta využíván jako objekt truhlárny, zaměřený na renovaci starého nábytku. V současné době je objekt vyklizen a připraven pro další využití. V objektu se nachází výtah, bez revize. Objekt původně sloužil jako internát pro učňovskou mládež. K budově náleží spousta pozemků.
Plocha pozemku : 2660 m²
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : $2 \times 0,85 \times 852 \text{ m}^2 = \text{cca } 1450 \text{ m}^2$

Pozemek: 2 660,00 m²

Užitná plocha: 1 450,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	1,30
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 6.4.2024
2 990 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,97

Upravená cena
2 900 300 Kč

Název: Skladový areál v obci Postoloprty

Lokalita: zastavěná část obce Březno

Popis: Areál bývalého „Březenského mlýna“. Obec Březno se nachází nedaleko města Louny v blízkosti dálnice D7 (Praha-Chomutov-Chemnitz). Areál se rozkládá na ploše cca 6600 m². Jedná se o soubor budov (skladové, výrobní a kancelářské) a zpevněných i nezpevněných ploch. Stav nemovitostí je k rekonstrukci. Do areálu je zavedena elektřina. Vodovodní přípojka na patě pozemku. Příjezdová komunikace aktuálně po rekonstrukci – asfaltová. Dle platného územního plánu je areál zahrnut do ploch „VP“ – průmyslová výroba a sklady a „VD“ – drobná výroba a výrobní služby.
Velikost pozemku : 6600 m²
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 2700 m²

Pozemek: 6 600,00 m²

Užitná plocha: 2 700,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,75
K2 Velikosti objektu - větší	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 7.4.2024
9 900 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,58

Upravená cena
5 742 000 Kč

Název: Skladový a výrobní areál v obci Krásný Dvůr

Lokalita: zastavěná část obce Krásný Dvůr, okr. Louny

Popis: komerční objekt o zastavěné ploše 1.318 m² s pozemkem 5.570 m² v obci Krásný Dvůr. Jedná se o plochy pro komerční využití a sklady. Vytápění kotlem na tuhá paliva, obecní vodovod, elektrický proud. Celý areál oplocen s dvěma vjezdy. Na pozemku se nachází hlavní budova, která je v prvním podlaží rozdělená do několika menších dílenských prostorů a garáží. V druhém podlaží kancelářské prostory, zázemí pro zaměstnance, sociální zařízení, sprchy. Ve třetím podlaží půdní prostor. Druhá budova slouží v současné době z části skladovací prostory a z části budova emisní kontroly. Tuto budovu dle územního plánu lze přestavět k bydlení. Hlavní využití:

- Dostavby v zastavěného území pro individuální formy bydlení v rodinných domech - pro bydlení se zázemím v kvalitním plnohodnotném prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení v zastavěném území.

Přípustné využití:

- novostavby, dostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a

služby.

- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby.
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a klidné bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, například stavby a dostavby pro nerušící výrobu - řemesla.

Zbytek areálu: Využití dle územního plánu: Hlavní využití: samostatně vymezené plochy v zastavěném území staveb komerční využití a sklady.

Velikost pozemku : 5570 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : nezjištěno

Pozemek: 5 570,00 m²

Zastavěná plocha: 1 318,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena k 7.4.2024

5 500 000 Kč

Celkový koeficient K_C

0,59



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena

3 245 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 900 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 319 875 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 742 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **4 319 875 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota **4 319 875 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Zlonice a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 3 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již omezena. Cena je odvislá, kromě lokality, od připravenosti pozemku k okamžité výstavbě, zajištění příjezdu a od výměry pozemku. V této ceně se pohybují pozemky s obvyklou výměrou do 1000 m².

Jednotková cena pozemků ve funkčním celku, který představuje vyšší výměru 8914 m² je stanovena znalcem pod dolní úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu celkové výměry a připravenosti pozemků k okamžité výstavbě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	191	1 000,00		191 000
zahrada	226/7	260	1 000,00		260 000
zahrada	307/4	448	1 000,00		448 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 507/1	1 109	1 000,00		1 109 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 583	14	1 000,00		14 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 676/1	229	1 000,00		229 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 730	95	1 000,00		95 000
orná půda	625/11	1 028	1 000,00		1 028 000
ostatní plocha	625/15	323	1 000,00		323 000
orná půda	625/17	65	1 000,00		65 000
ostatní plocha	625/19	17	1 000,00		17 000
ostatní plocha	625/20	330	1 000,00		330 000
ostatní plocha	651/16	1 035	1 000,00		1 035 000
ostatní plocha	651/26	147	1 000,00		147 000
ostatní plocha	651/27	573	1 000,00		573 000
ostatní plocha	651/29	252	1 000,00		252 000
ostatní plocha	651/30	521	1 000,00		521 000
ostatní plocha	651/35	66	1 000,00		66 000
ostatní plocha	651/48	357	1 000,00		357 000
ostatní plocha	651/53	556	1 000,00		556 000
orná půda	948	1 216	1 000,00		1 216 000
ostatní plocha	1154	82	1 000,00		82 000
Celková výměra pozemků		8 914	Hodnota pozemků celkem		8 914 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt pro zemědělství - sušárna plodin - bez č.p./č.e. 7 425 425,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt pro zemědělství - sušárna plodin - bez č.p./č.e. 4 319 875,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 8 914 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 319 875 Kč
Věcná hodnota	16 339 425 Kč
z toho hodnota pozemku	8 914 000 Kč

Tržní hodnota

4 300 000 Kč

slovy: čtyři miliony tři sta tisíc Kč

Silné stránky

- velká výměra pozemků
- dle územního plánu obce Zlonice možnost zastavění pozemků

Slabé stránky

- zanedbaný až havarijný technický stav objektu
- dlouhodobě neprováděná běžná údržba
- bez kompletní rekonstrukce není možné objekt užívat
- též neudržované pozemky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen obdobných objektů v obci Zlonice a širším okolí. V docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, potřebná a kompletní občanská vybavenost je v bývalém okresním městě Kladno nebo v nedalekém města Slaný. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4 300.000,- Kč.

Tržní hodnota

4 300 000 Kč

slovy: čtyři miliony tři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat, a proto byl výběr porovnávacích vzorků proveden z širší oblasti i ze sousedních okresů. Navíc nebyla, z důvodu vlastní bezpečnosti, provedena kompletní prohlídka vnitřních prostor stavby. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 až 25 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 818 ze dne 30.1.2024.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 19.4.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 19.4.2024	7
Výřez územního plánu obce Zlonice	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 022823/2004.

V Českých Budějovicích 10.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 022823/2004

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 818 ze dne 30.1.2024.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 19.4.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 19.4.2024	7
Výřez územního plánu obce Zlonice	2

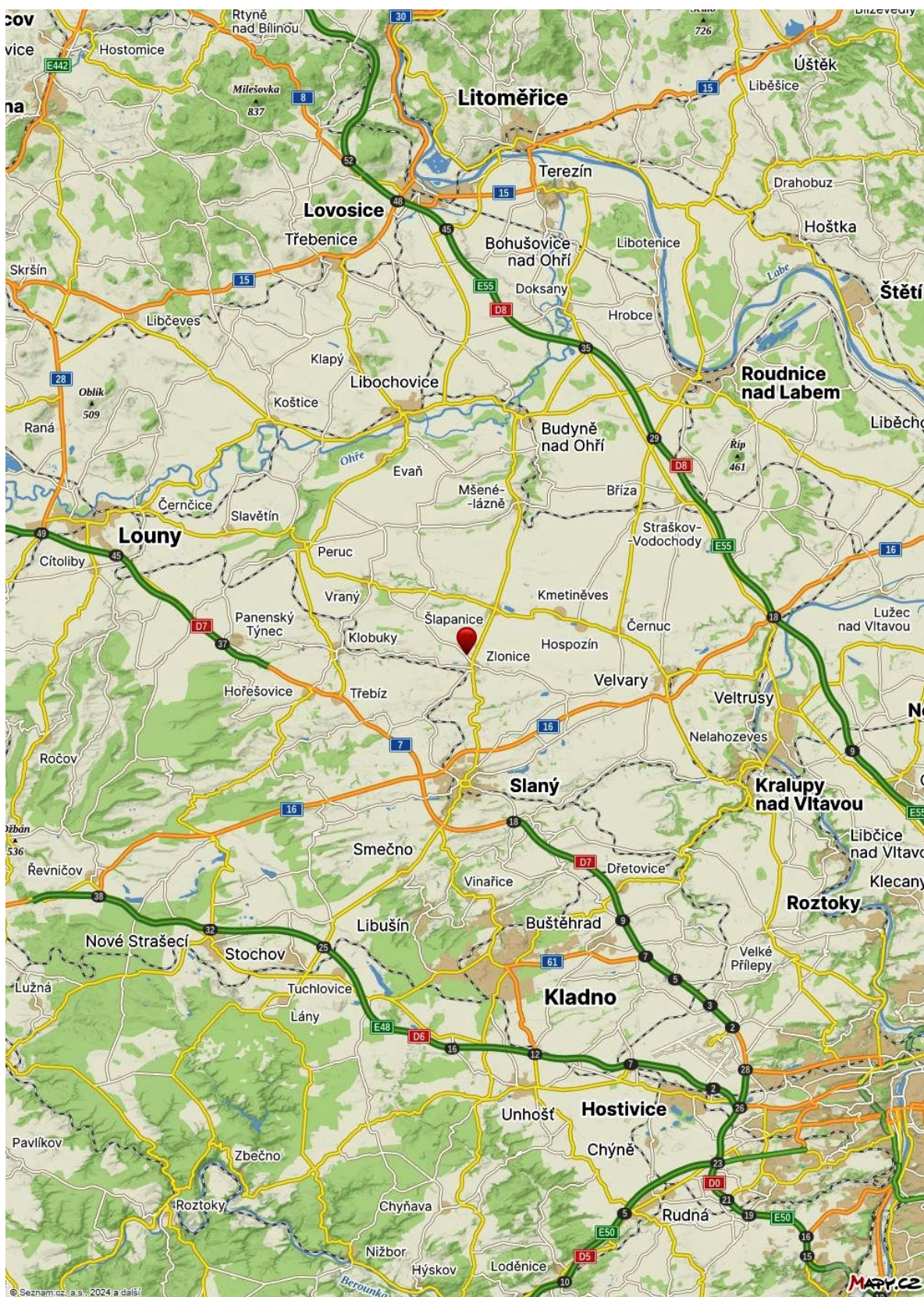
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2024 22:15:02

Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 533114 Zlonice
Kat.území: 793337 Zlonice	List vlastnictví: 818
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	
TITLE & PARTNERS,s.r.o. v likvidaci, Štichova 650/44, Háje, 14900 Praha 4	26178168

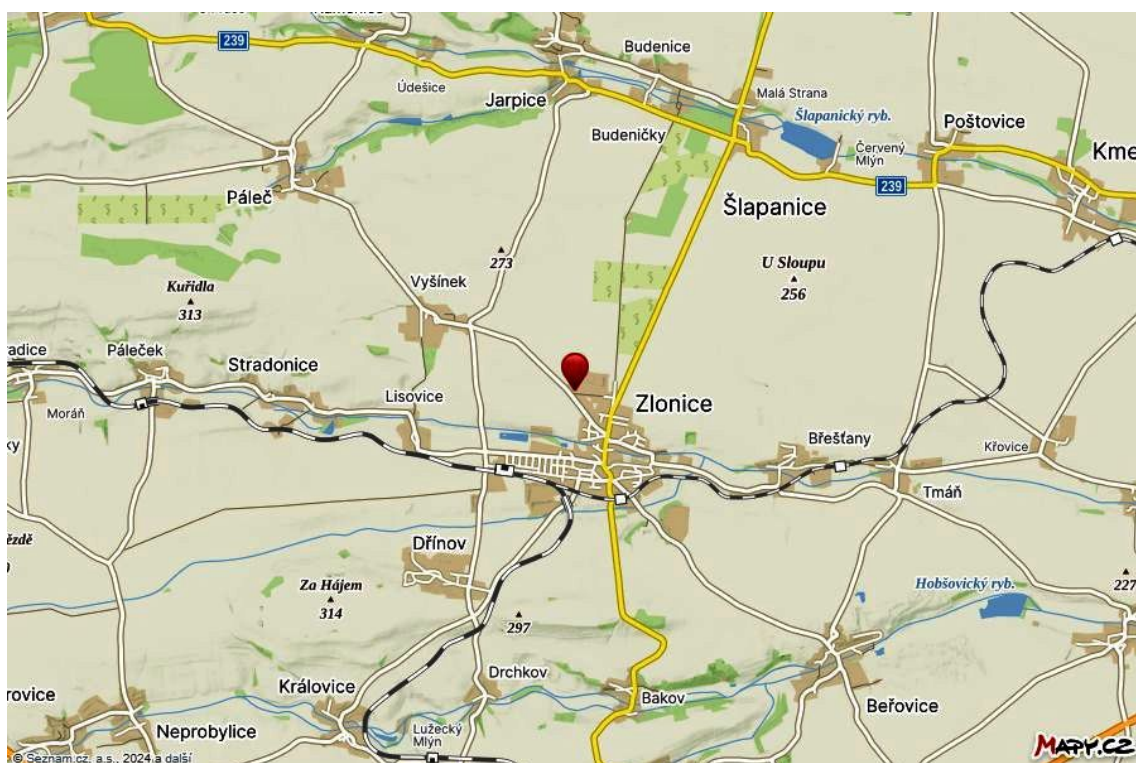
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 507/1	1109	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 507/1				
St. 583	14	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, bez LV				
St. 676/1	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 10002				
St. 730	95	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 923				
625/11	1028	orná půda		zemědělský půdní fond
625/15	323	ostatní plocha	manipulační plocha	
625/17	65	orná půda		zemědělský půdní fond
625/19	17	ostatní plocha	manipulační plocha	
625/20	330	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/16	1035	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/26	147	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/27	573	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/29	252	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/30	521	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/35	66	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/48	357	ostatní plocha	manipulační plocha	
651/53	556	ostatní plocha	manipulační plocha	
948	1216	orná půda		zemědělský půdní fond
1154	82	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

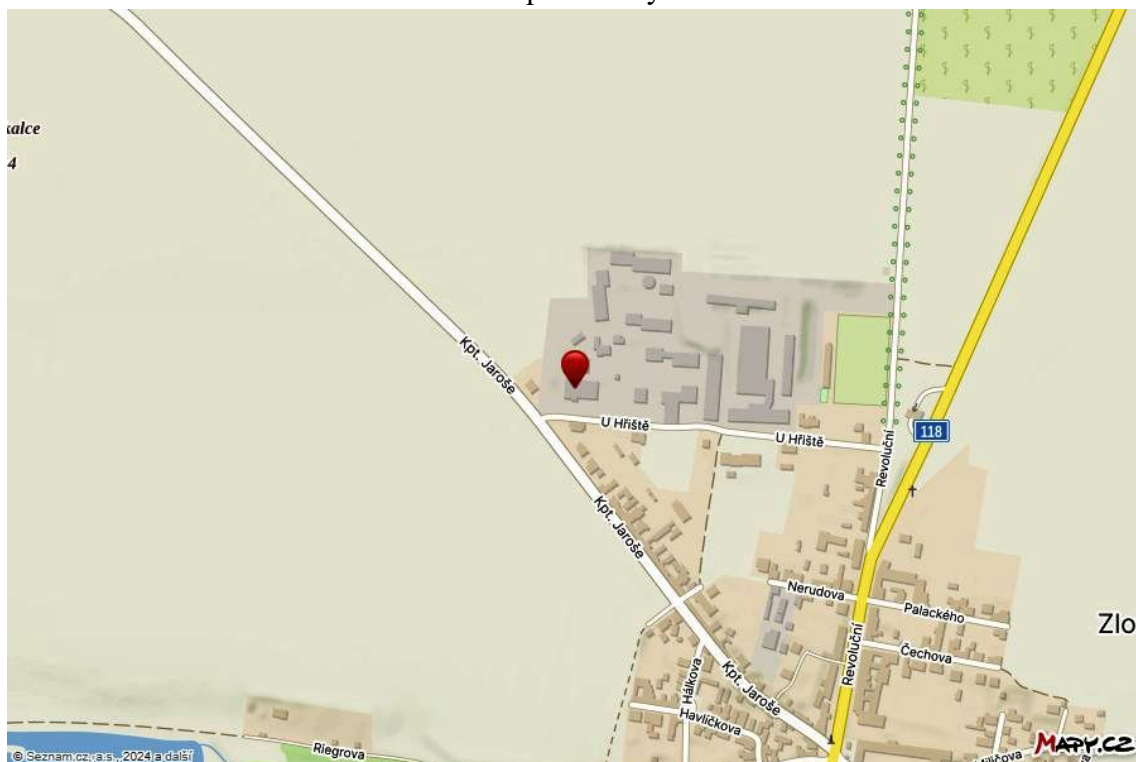
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
strana 1



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře





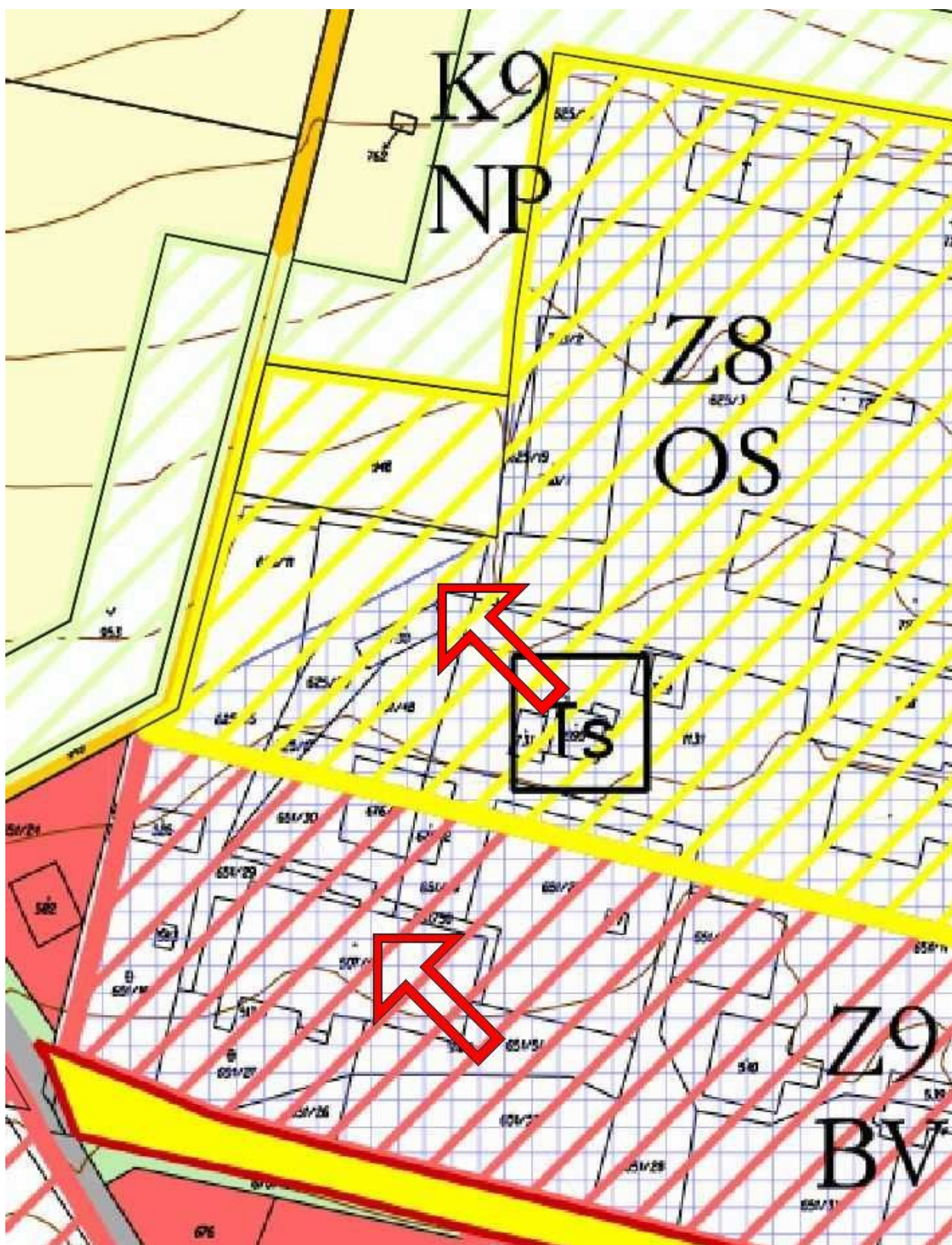




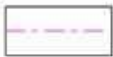
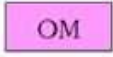








výřez územního plánu

HRANICE		
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
ROZVOJOVÉ PLOCHY		
	Z1	ZASTAVITELNÉ PLOCHY (Z1 - Z59)
	K1	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ (K1 - K43)
		PLOCHY PŘESTAVBY
		PLOCHY REKULTIVACÍ
PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ		
PLOCHY BYDLENÍ		
		BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
		BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
		BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
PLOCHY REKREACE		
		REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
		REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY
		REKREACE - SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (GOLFOVÉ HŘIŠTĚ / AGROTURISTIKA)
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOV

legenda územního plánu