

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ

č. 05 / 21

o ceně obvyklé "Rekreačního střediska Milavy", tj. souboru pozemků v katastrálním území Velká Turná, včetně staveb, které jsou součástí souboru pozemků, včetně příslušenství užívaného společně se stavbami, vše zapsáno na LV č. 484 v katastrálním území Velká Turná, obec Velká Turná, okres Strakonice, kraj Jihočeský

Odborné vyjádření vyžádal:	Teplárna Strakonice, a.s. Komenského 59, Strakonice II, 386 01 Strakonice IČ 608 26 843, DIČ CZ 608 26 843
Účel odborného vyjádření:	Podání odborného vyjádření z oboru odhady nemovitostí jako podklad pro účely odhadu ceny obvyklé
Datum, ke kterému je provedeno odborné vyjádření:	5. 2. 2021
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. , o oceňování majetku a o změně některých zákonů v aktuálním znění



Odborné vyjádření vypracoval:	Ing. Emil Nitkulec Na Vysoké I 501/1a, 158 00 Praha 5 mobil 724 031 175, e-mail: info@ocenovani.net
Datum vyhotovení:	10. 2. 2021
Toto odborné vyjádření obsahuje 32 stran včetně příloh ve 2 vyhotoveních	

0. Úvod

Úkolem podepsaného autora je podat odborné vyjádření z oboru odhady nemovitostí jako podklad pro účely odhadu ceny obvyklé na základě objednávky Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, Strakonice II, 386 01 Strakonice, IČ 608 26 843, DIČ CZ 608 26 843, dále v textu jen "Zadavatel".

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

Ocenění porovnávacím způsobem - odhad obvyklé ceny předmětu ocenění porovnávací metodou.

0.1 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Toto odborné vyjádření je použitelné pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 0. Úvod a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
2. Výše ocenění uvedená v tomto odborném vyjádření je použitelná po dobu 6 měsíců od rozhodného data ocenění, a to v případě, že se výrazným způsobem nezmění tržní podmínky.
3. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto odborném vyjádření jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto vyjádření a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry autora.
4. Autor konstatuje, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na předmětu ocenění v rámci tohoto odborného vyjádření ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem odborného vyjádření.
5. Autor si na základě výše uvedeného vyhrazuje právo na vypracování dodatku tohoto odborného vyjádření, pokud budou zjištěny jiné skutečnosti, než které byly zavedeny do tohoto odborného vyjádření.

1. Podklady pro vypracování odborného vyjádření

Pro vypracování odborného vyjádření byly zapůjčeny případně podepsaným autorem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Pořízen dálkovým přístupem z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, www.cuzk.cz (viz přílohu).

1.2 Kopie z katastrální mapy

Pořízena dálkovým přístupem z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, www.cuzk.cz (viz přílohu).

1.3 Výkresová dokumentace poskytnutá Zadavatelem

1. Zaměření půdorysu chaty č. 1, 2, 3, 4
2. Zaměření půdorysu chaty č. 5, 6, 7, 8
3. Geometrický plán areálu, vyhotoven GEODÉZIÍ České Budějovice, Lidická 1, dne 30. 5. 1990
4. Technický list výrobní dokumentace chaty Boubín, Dřevopodnik Vimperk n.p., dodavatel Magnet Pardubice
5. Stavební povolení - rozhodnutí o povolení stavby montované rekreační chaty typ Šumavanka na parcele č. 815/7 k.ú. Velká Turná vydané dne 15. 3. 1978 Okresním národním výborem ve Strakonicih pod č.j. VÚP 78/332/557/Pk

1.4 Další podklady poskytnuté Zadavatelem

Zápisy z jednání, protokoly z kontrol, nabídkové ceny, souhlasy apod.

1.5 Územní plán

Platný územní plán obce Velká Turná, 02/2015.

1.6 Fotodokumentace

Fotodokumentace stavby pořízená autorem při místním šetření. Fotodokumentace byla zhotovena digitálním fotoaparátem a je uložena v elektronické podobě u zhotovitele posudku. V příloze je předložena fotodokumentace pouze typických pohledů.

1.7 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitých věcí dne 11. 1. 2018 za účasti zástupce Zadavatele Ing. Jiřího Zevla. Podle sdělení zástupce Zadavatele nebyla od tohoto data provedena žádná modernizace areálu ani žádné stavební úpravy, od aktuálního místního šetření bylo proto upuštěno.

1.8 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.8.1 Předpisy

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v aktuálním znění

1.8.2 Výpočetní programy

Tabulky pro oceňování nemovitostí ABN 2021. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno, 1.1.2021, AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, Purkyňova 95a, 612 00 Brno, www.cerm.cz.

1.8.3 Použité internetové stránky

- Obec Velká Turná - www.velkaturna.cz
- Český úřad zeměměřický a katastrální - www.nahlizenidokn.cuzk.cz
- Internetové stránky realitních kanceláří dostupných ke dni vyhotovení odborného vyjádření

- Internetové stránky Zadavatele pro Rekreační středisko Milavy – Velká Turná - www.tst.cz/ubytovani-milavy.cz

1.8.4 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2009
- [3] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016

1.9 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v katastrálním území Velká Turná:

Pozemky:

st. 94 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 1

st. 95 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 2

st. 96 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 3

st. 97 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 28 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 4

st. 106 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 8

st. 107 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 7

st. 108 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 6

st. 109 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 56 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 5

815/7 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 9 172 m²

Venkovní úpravy na pozemku č. parc. 815/7

Studna na pozemku č. parc. 815/7

vše zapsáno na LV č. 484 pro k.ú. Velká Turná, obec Velká Turná, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.

Nemovité věci se nacházejí 1 km severně od okraje zastavěné části obce Velká Turná, v k.ú. Velká Turná. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci. Okolí předmětných nemovitých věcí je tvořeno obdobnými nemovitými věcmi, objekty pro rekreaci a plochami pro rekreaci.

1.9.1 Popis obce a katastrálního území

Obec Velká Turná se nachází v okrese Strakonice, leží asi 12 km jihovýchodně od Blatné v nadmořské výšce 441 m n.m. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2017 zde žije 156 obyvatel.

Velká Turná je vzhledem k blízkosti rybníka Milavy letním turistickým centrem a patří mezi méně významná turistická střediska. V samotné obci se nachází omezená občanská vybavenost a částečná technická infrastruktura, vodovodní a plynovodní řad a rozvod elektřiny. Obec je spravovaná obecním úřadem, v místě je obchod s potravinami COOP a několik provozoven drobných služeb. V obci Velká Turná se nachází autobusová zastávka a železniční stanice na trati Strakonice - Břežnice.

1.9.2 Vlastní nemovitě věci

Poloha k centru obce:	1 km severně od okraje zastavěné části obce
Konfigurace terénu:	Rovinná
Parkovací možnosti:	V areálu
Obyvatelstvo v okolí:	Standardní
Pozemky v areálu celkem:	Celkem 9 984 m ²
Přístup k nemovitým věcem:	Od jižní komunikace
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod není, pouze sezónní ruční čerpání z vlastní studny

1.9.3 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Není
Jiné:	Není

Výskyt radonu

Měření výskytu radonu není pořízeno.

Imise, hluk aj.

Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	Není
Zdroj hluku v okolí:	Není

1.9.4 Celkový popis nemovitých věcí k datu ocenění

Oceňovaný areál se nachází v rekreační oblasti severně od obce Velká Turná, v okrese Strakonice, kraj Jihočeský. Areál se nachází na mírném, převážně zalesněném návrší v blízkosti rybníka Milava a sestává z hlavního pozemku č. parc. 815/7 ostatní plocha, na kterém se nachází 8 dřevěných montovaných chat pro účely ubytování. Každá chata stojí na vlastním samostatném pozemku zastavěná plocha a nádvoří, chaty nemají číslo popisné ani evidenční.

Součástí pozemku č. parc. 815/7 jsou venkovní úpravy, tj. přípojka elektro, hřiště pro volejbal a studna o hloubce 4,00 m s vodou nepitnou. V areálu se nachází trvalé porosty, převážně borovice lesní.

Předmětný areál se podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru Velká Turná (viz přílohu) nachází v oblasti "R – plochy rekreace". Předmětný areál se podle ÚP nenachází v žádném ochranném pásmu. Společně s rekreačním areálem byla v nedávné minulosti využívána budova recepce a sociálního zařízení v majetku jiného vlastníka u vjezdu do areálu na pozemku č. parc. 180.

1.9.4.1 Pozemky

Předmětný areál je tvořen těmito pozemky:

st. 94 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 1

st. 95 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 2

st. 96 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 3

st. 97 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 28 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 4

st. 106 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 8

st. 107 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 7

st. 108 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 42 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 6

st. 109 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 56 m²; součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt k bydlení - chata č. 5

815/7 - ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 9 172 m²

Celkem m²

9 984 m²

1.9.4.2 Objekty pro rekreační účely

Předmětné stavby pro rekreační účely č.1 až č.8 na výše uvedených pozemcích jsou samostatně stojící montované chaty z panelů na bázi dřeva ve dvou mírně modifikovaných verzích typu 1 a 2, tj. "Šumavanka" a "Boubín", vyráběných v 70. letech minulého století n.p. Dřevopodnik Vimperk. Chaty jsou nepodsklepené, pouze chaty č. 2 a č. 6 jsou podsklepeny v celém půdorysu, jejich suterén obsahuje dvojgaráž.

Podle sdělení Zadavatele byly chaty postaveny v roce 1978.

Podle evidence katastru nemovitostí se jedná o objekty bydlení, avšak podle skutečnosti se jedná o objekty pro účely rekreačního ubytování.

1.9.5 Stavebně technický stav staveb

Stavby jsou všechny celkově ve stavu velmi dobrém, s průměrnou údržbou. Stavby nemají narušenou statiku, vlhkost ve stavebních konstrukcích nebyla vizuální prohlídkou zjištěna.

Celkově lze konstatovat, že provoz v objektech nenarušuje žádná zjevná závada.

1.9.6 Popis konstrukcí a vybavení

Základy	Objekty jsou založeny na betonových základových pasech, převážně s podezdívkou
Svislé nosné konstrukce	Montované z panelů na bázi dřeva
Stropy	Dřevěné palubkové
Krov, střecha	Montované z panelů na bázi dřeva
Krytiny střech	Plechová falcovaná krytina z pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Úprava vnitř. povrchů	Nátěry
Úprava vněj. povrchů	Nátěry
Vnitřní obklady keram.	Nejsou
Schody	Nejsou
Dveře	Dřevěné dveře
Okna	Jednoduchá s dvojitým zasklením, okenice
Povrchy podlah	Betonová mazanina, PVC
Vytápění	Není
Elektroinstalace	Světelná
Bleskosvod	Není
Vnitřní vodovod	Není
Vnitřní kanalizace	Není
Vnitřní plynovod	Není
Ohřev vody	Není

Vnitřní hyg. vybavení	Není
Výtahy	Není
Ostatní	Není
Energetický štítek budovy (PENB)	Nebyl předložen

1.9.7 Výpočet výměr zastavěné plochy a obestavěného prostoru - typ 1 - chata č. 1, 2, 3, 4

Výška podezdívek popř. 1. PP je proměnná, viz seznam chat v příloze.

Celková výměra zastavěných ploch a obestavěného prostoru (chata č. 1)					
Podezdívka Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
Základní část	5,80	3,90	0,80	22,62	18,10
Celkem podezdívka				22,62	18,10

1.NP Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
Základní část	5,80	3,90	2,45	22,62	55,42
Celkem 1. NP				22,62	55,42

Zastřešení Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
1. část - základní část, zastavěná plocha (obdélník)	5,80	3,90		22,62	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,85		9,61
Celkem zastřešení					9,61

Rekapitulace celkové výměry ZP a OP budovy	ZP m ²	OP m ³
Podezdívka		18,10
1. nadzemní podlaží	22,62	55,42
Zastřešení		9,61
Celkem	22,62	83,13

1.9.8 Výpočet výměr zastavěné plochy a obestavěného prostoru - typ 2 - chata č. 5, 6, 7, 8

Výška podezdívek popř. 1. PP je proměnná, viz seznam chat níže.

Celková výměra zastavěných ploch a obestavěného prostoru (chata č. 5)					
Podezdívka Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
Základní část	5,98	5,98	0,20	35,76	7,15
Celkem podezdívka				35,76	7,15

1.NP Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
Základní část	5,98	5,98	2,45	35,76	87,61
Celkem 1. NP				35,76	87,61

Zastřešení Část	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
1. část – základní část, zastavěná plocha (obdélník)	5,98	5,98		35,76	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00

- výška hřebene nad nadezdívkou	0,85	15,20
Celkem zastřešení		15,20

Rekapitulace celkové výměry ZP a OP budovy	ZP m ²	OP m ³
Podezdívka		7,15
1. nadzemní podlaží	35,76	87,61
Zastřešení		15,20
Celkem	35,76	109,96

1.9.9 Přehled staveb

Foto	chata č.	č. parc.	výměra pozemku	dl.	š.	podezdívka výška prům.	podsklepe ní	ZP	OP
	-	-	m2	m	m	m	-	m2	m3
	1	94	37	5,80	3,90	0,80	není	22,6	83,13
	2	95	37	5,80	3,90	2,20	dvougaráž	22,62	114,79
	3	96	37	5,80	3,90	0,80	není	22,6	83,13
	4	97	28	5,80	3,90	0,45	není	22,62	75,21

	5	109	56	5,88	5,88	0,20	není	35,76	109,96
	6	108	42	5,88	5,88	2,20	dvougaráž (loděnice)	35,76	133,21
	7	107	41	5,88	5,88	0,45	není	35,76	118,90
	8	106	41	5,88	5,88	0,20	není	35,76	109,96

2. Ocenění I - odhad obvyklé ceny areálu jako celku v současném stavu

2.1 Porovnávací metoda ocenění

2.1.1 Způsob ocenění

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Pro ocenění dané nemovité věci je použita indexová metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny. Princip metody spočívá v tom, že z databáze autora o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých nemovitých věcí odvozena jednotková tržní cena. Indexy u jednotlivých nemovitých věcí respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění nemovité věci v obci ve vztahu k centru, aj. Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňované nemovité věci obdobně získaným, přepočtena na jednotkovou cenu nemovité věci; po vynásobení výměrou nemovité věci je potom získána její porovnávací hodnota.

2.1.2 Porovnávací nemovité věci

Nabídka obdobných areálů pro rekreaci v předmětné lokalitě a v jejím okolí je sporadická a se značnými cenovými rozdíly.

Autor vybral do výpočtu z celého množství nabízených areálů celkem 6 obdobných areálů. Jedná se o areály ve stejné nebo obdobné lokalitě, s obdobným vybavením a příslušenstvím, inzerované k prodeji různými realitními kancelářemi na internetových stránkách, v obdobných rekreačních lokalitách převážně v Jihočeském kraji. Uvedené údaje v inzerci jsou orientační a vychází z dat získaných z internetových stránek.

Ve výpočtu je nutno inzerovanou nabídkovou cenu redukovat vzhledem k záměrně navýšeným cenám realitních kanceláří, a to obvykle o hodnotu cca 5 – 20 %. V daném případě je cena porovnávacích staveb redukována podle odhadu autora o 15 %, viz koeficient redukce na pramen ceny K_{CR} . Odlišnosti jednotlivých porovnávacích nemovitých věcí jsou zohledněny pomocí koeficientů K_1 až K_6 .

Texty inzerce jsou převzaty z webových stránek bez jazykové úpravy a jsou uvedeny v příloze tohoto posudku.

2.1.3 Odhad ceny porovnáním nemovitých věcí

Odhad ceny porovnáním nemovitých věcí					
Č.	Lokalita	Plocha areálu	Počet lůžek	Inženýrské sítě	Stručný popis
Oceň. areál	Milavy, k.ú. Velká Turná	9 984	32	Elektro, letní vodovod na ruční čerpadlo z vlastní studny	Viz popis v textu
1	Protivín, okres Písek	cca 10 000	cca 55	Vodovod, vlastní čistička odpadních vod, elektřina 220/380 V	15 bungalovů pro dvě až čtyři osoby, jedna sauna a navíc 4x luxusní apartmán. Dále se zde nachází byt pro majitele o velikosti 2+1 a technické zázemí a sklady.
2	Horní Planá, okres Český Krumlov	10 274	62	Elektřina, obecní vodovod + studna, odpad sveden do septiku	6 třílůžkových chat, 6 čtyřlůžkových, 2 pětilůžkové a 2 pětilůžkové. Administrativní budova, hřiště a garáže s celkovou zastavěnou plochou 553 m ² . Elektrické přímotopy.
3	Ostrovec – Dědovice, okres Písek	11 267	68	Elektřina, odpad do vlastní čistírny odpadních vod, voda je z vlastních studní	17 rekreačních, plně vybavených chat. V každé z chat je v přízemí kuchyňská linka, obývací prostor, vstup na venkovní terasu, dále toaleta a sprchový kout.

4	Dobronice u Bechyně, okres Tábor	2 809	102	Elektřina, krbová kamna, el. boilers, plyn, ČOV	4 nové apartmány pro 5 lidí, 2 apartmány pro 6 lidí, 1 starší pro 10 lidí, 11 chatek pro 4 lidi a 8 buněk pro 2 lidi, ubytování za- městnanců. Místo pro 100 stanů a 25 karavanů. Rodinný dům 2008. Restaurace.
5	Roudná, okres Tábor	Neuvedeno	cca 50	Elektřina, odpad	Chaty 2 a 3 lůžkové chaty v počtu 10 x. Nově vybudované bungalo- vy s vlastním sociálním zaříze- ním, lednice. Pokoje jsou dvou- lůžkové s možností jedné přistýl- ky. 2004.
6	Nová Živohošť, okres Be- nešov	7 542	cca 45	Elektřina, vodovod, vlastní studna, ČOV	7 roubených srubů s vlastní kou- pelnou, kuchyní a krbem a 7 sa- mostatných chatek se společným zázemím.

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč
1	12 990 000	0,85	11 041 500
2	15 450 000	0,85	13 132 500
3	24 900 000	0,85	21 165 000
4	17 500 000	0,85	14 875 000
5	9 500 000	0,85	8 075 000
6	27 990 000	0,85	23 791 500

Č.	$K1$	$K2$	$K3$	$K4$	$K5$	$K6$	IO	Cena oceňovaného areálu Kč
	poloha	vliv pozemků	počet lůžek	vybavení inž. sítěmi	další vybavení kempu	úvaha autora	.	
1	1,00	1,00	1,15	1,20	1,20	1,20	1,99	5 548 492
2	1,25	1,00	1,25	1,15	1,25	1,30	2,92	4 497 432
3	1,00	1,00	1,25	1,20	1,20	1,20	2,16	9 798 611
4	1,05	0,80	1,30	1,25	1,25	1,25	2,13	6 983 568
5	1,00	1,00	1,10	1,05	1,25	1,20	1,73	4 667 630
6	1,25	0,95	1,10	1,20	1,20	1,25	2,35	10 124 043

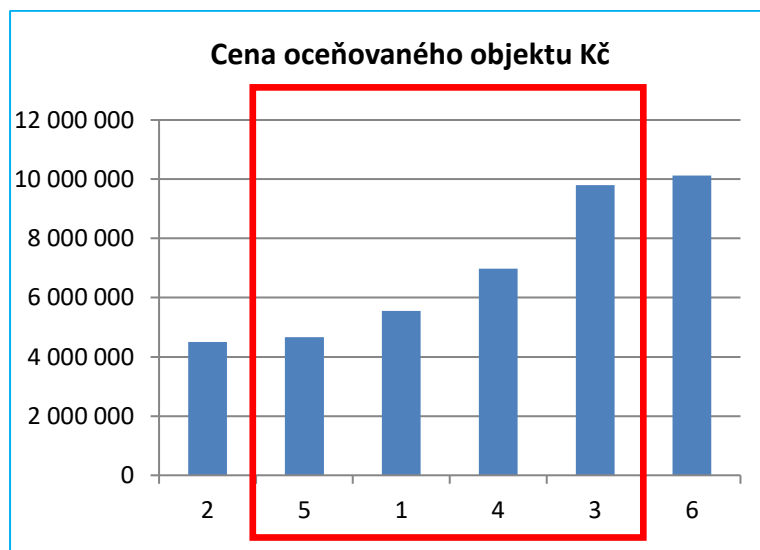
Celkem průměr za nemovitou věc	Kč	6 936 629,00
Minimum	Kč	4 497 432,00
Maximum	Kč	10 124 043,00

$K1$	Koeficient úpravy na výhodnost polohy areálu
$K2$	Koeficient úpravy na vliv velikosti pozemků
$K3$	Koeficient úpravy na počet lůžek
$K4$	Koeficient úpravy na vybavení inž. sítěmi
$K5$	Koeficient úpravy na vybavení areálu
$K6$	Koeficient úpravy podle odborné úvahy autora
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

Získaný statistický soubor je rozdělen do kvantilů, horní a dolní krajní kvantil jsou z hodnocení vyloučeny podle úvahy autora. V dalším výpočtu jsou uvažovány pouze hodnoty získané ze zbývajících porovnáva-

cích nemovitých věcí, tj. z nemovitých věcí č. 5, 1, 4, 3. Jedná se tedy o hodnoty oceňované nemovité věci v rozpětí 4 670 000,00 Kč – 9 800 000,00 Kč.

Celkem průměr za nemovitou věc (zaokrouhleno)	Kč	6 750 000,00
--	-----------	---------------------



2.2 Závěr Ocenění I

Cena obvyklá nemovitých věcí jako celku stanovená porovnávací metodou

Celkem (zaokrouhleno)	6 750 000,00 Kč
------------------------------	------------------------

3. Ocenění II - odhad obvyklé ceny pozemků

3.1 Úkol ocenění

Vzhledem k velké variabilitě cen obdobných nemovitých věcí je v následujícím Ocenění II proveden odhad cen obdobných pozemků pomocí porovnávací metody.

3.2 Metodika

Viz text výše, čl. 2.1.1.

3.2.1 Odhad ceny porovnáním nemovitých věcí

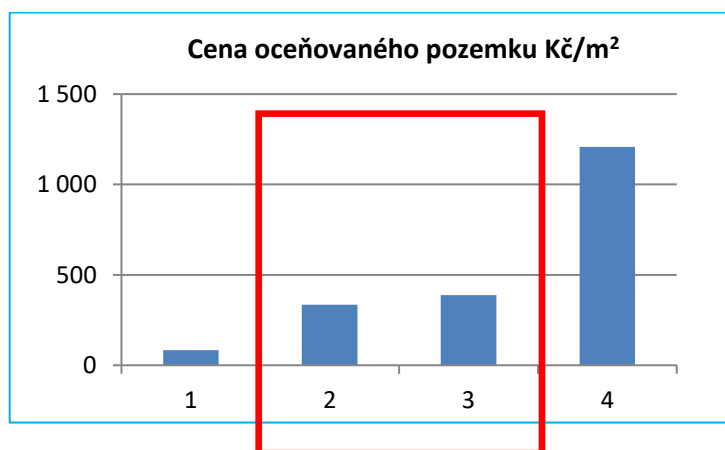
Odhad ceny porovnáním nemovitostí - pozemků			
Č.	Lokalita	Plocha areálu m ²	Stručný popis
Oceň. poz.	Milavy, k.ú. Velká Turná	9 984	<i>Viz popis v textu</i>
1	Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov	31 383	<i>Plocha k zastavění, část obce Plískov.</i>
2	Švábův Hrádek, k.ú. České Budějovice 2	1 004	<i>V blízkosti Českých Budějovic.</i>
3	Chýnov, okres Tábor, k.ú. Libčice nad Vltavou	2 664	<i>Klidná část obce, elektřina, kanalizace. Blízko Camp Velký Vír.</i>
4	Kožlí, okres Písek	1 905	<i>Nedaleko Orlické přehrady. 2 studny, elektřina, kanalizace a telefonní přípojka.</i>

Odhad ceny porovnáním nemovitostí - pozemků									
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m ² PP	K1 poloha	K2 vliv pozemků	K3 úvaha autora	IO	Cena oceňovaných pozemků Kč/m ² PP
1	6 280 000	0,85	5 338 000	170	1,25	1,25	1,30	2,03	84
2	490 000	0,85	416 500	415	1,15	0,90	1,20	1,24	335
3	1 400 000	0,85	1 190 000	447	1,10	0,95	1,10	1,15	388
4	2 949 750	0,85	2 507 288	1 316	1,05	0,90	1,15	1,09	1 207

Celkem průměr	Kč/m²	503,00
Minimum	Kč/m ²	84,00
Maximum	Kč/m ²	1 207,00
Celkem průměr za pozemky	Kč	5 026 940,00

Získaný statistický soubor je rozdělen do kvantilů, horní a dolní krajní kvantil jsou z hodnocení vyloučeny podle uvážení autora. V dalším výpočtu jsou uvažovány pouze hodnoty získané ze zbývajících porovnávacích nemovitých věcí, tj. z nemovitých věcí č. 2, 3. Jedná se tedy o hodnoty oceňované nemovité věci v rozpětí **335,00 Kč/m² - 388,00 Kč/m²**

Celkem průměr - nemovité věci č. 4, 1, 3	Kč/m²	362,00
Celkem průměr za nemovitou věc (zaokrouhleno)	Kč	3 600 000,00



3.3 Závěr Ocenění II

Cena obvyklá předmětných pozemků k datu ocenění

Celkem	3 600 000,00 Kč
---------------	------------------------

4. Závěrečná úvaha

4.1 Rekapitulace výhod a nevýhod oceňovaného areálu

Výhody:	Poloha v rekreační oblasti méně známé, leč poměrně atraktivní lokality rybníka Milavy, využívané sezónně Poloha v dobré dosažitelnosti okresního města Strakonice Objekty chat jsou v poměrně dobrém stavu, s průměrnou údržbou Dobré možnosti parkování buď přímo před objekty chat nebo na jižním okraji areálu Možnosti rozšíření objektů nebo zvýšení jejich množství nejsou v ÚP vyloučeny
Nevýhody:	Dispozice a vybavení chat již sice nevyhovují obvyklému standardu rekreačních zařízení v okolí (chybí vybavení objektů samostatným sociálním zařízením, vybavení funkčními kuchyňskými linkami apod.), avšak v dané lokalitě je tento tradiční druh rekreace stále vyhledáván i vzhledem k cenové dostupnosti ubytování Omezená občanská vybavenost v okolí

Lze konstatovat, podle statistického souboru uvedených porovnávacích věcí, že pokud by se do objektů vhodně investovalo, jistě by se zvýšila jejich tržní hodnota. Takováto investice by vyžadovala pečlivou ekonomickou úvahu a podrobný průzkum trhu a posoudit, zda je výhodnější ztratit současnou tradiční klientelu, zvyklou na daný způsob rekreace, či zda nabízet areál v "moderním" a dražším standardu ubytování.

4.2 Rekapitulace dosažených výsledků

V předchozích výpočtech bylo dosaženo následujících výsledků:

Celková rekapitulace ocenění		
Ocenění I	Cena obvyklá předmětu ocenění v současném stavu jako celku k datu ocenění, porovnávací metodou	6 750 000,00 Kč
Ocenění II	Cena obvyklá předmětných pozemků k datu ocenění	3 600 000,00 Kč

5. CELKOVÝ ZÁVĚR ODBORNÉHO VYJÁDRĚNÍ

Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí jako celku odborným odhadem k datu ocenění:

Celkem	6 750 000,00 Kč
---------------	------------------------

slovy: šestmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

V Praze dne 10. 2. 2021

Ing. Emil Nitkulinec
Na Vysoké I 501/1a
158 00 Praha 5

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Situace areálu
3. Širší okolí areálu
4. Z výkresové dokumentace
5. Porovnávací nemovité věci – rekreační areály
6. Porovnávací nemovité věci - pozemky pro rekreaci
7. Územní plán obce Velká Turná
8. Kopie katastrální mapy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2021 17:35:02

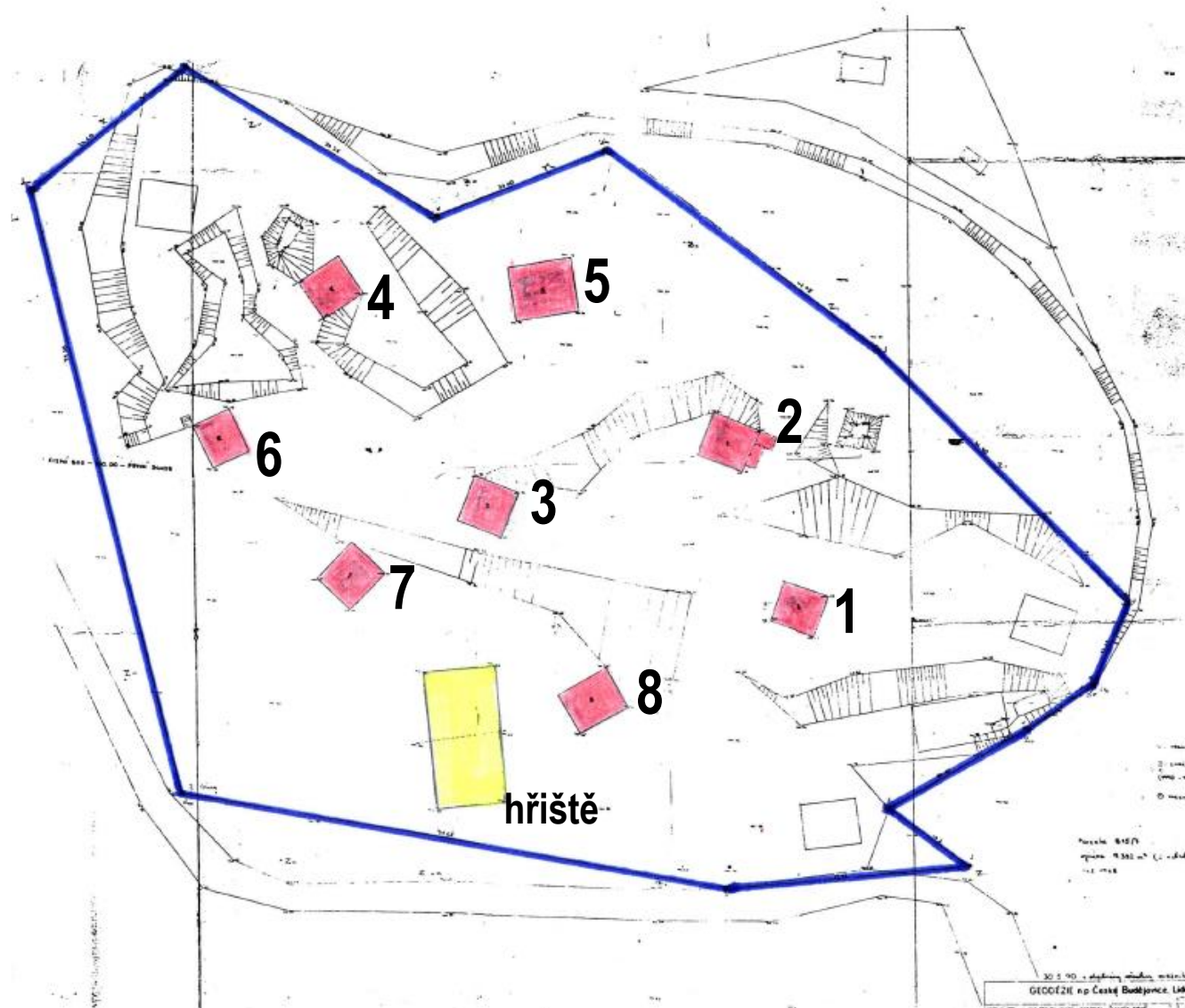
Okres: CZ0316 Strakonice	Obec: 536741 Velká Turná	
Kat.území: 712931 Velká Turná	List vlastnictví: 484	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Teplárna Strakonice, a.s., Komenského 59, Strakonice II, 60826843		
38601 Strakonice		

sportoviště a
rekreační plocha

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

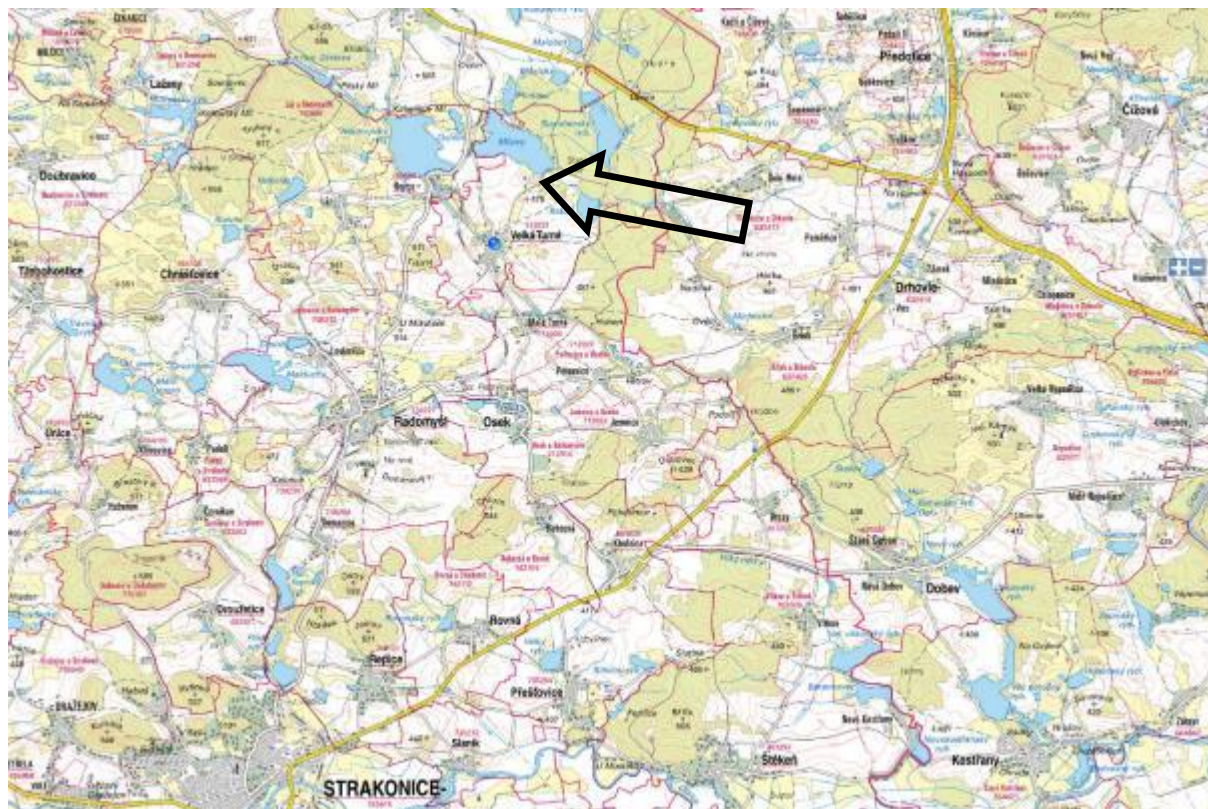
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Situace areálu



Situace areálu na podkladě geometrického plánu GEODÉZIE České Budějovice

Širší okolí nemovitých věcí



Hand-drawn architectural floor plan of a building. The plan shows a main rectangular area with a smaller rectangular extension on the right side. The main area has a width of 21.80 feet and a depth of 26.70 feet. The extension has a width of 4.45 feet and a depth of 3.90 feet. The total width is 26.25 feet and the total depth is 30.60 feet. The plan includes various wall thicknesses and room divisions.

Dimensions (feet and inches):

- Overall Width: 26.25
- Overall Depth: 30.60
- Main Area Width: 21.80
- Main Area Depth: 26.70
- Extension Width: 4.45
- Extension Depth: 3.90
- Room 1 (Top Left): 11.50 x 11.50
- Room 2 (Top Right): 11.50 x 11.50
- Room 3 (Bottom Left): 11.50 x 11.50
- Room 4 (Bottom Right): 11.50 x 11.50

Chata - typ č.2

Porovnávací nemovitě věci - rekreační areály

Porovnávací nemovitá věc č.1

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovitě věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	1
Prodej kempu, Protivín 12990000 Kč Nabízíme Vám k prodeji krásný Kemp „U Šerifa“, který je perfektně umístěn na ostrůvku mezi dvěma rameny řeky Blanice u malebného města Protivín, známého též výrobou piva které zde má tradici již od 16. století a je vyhlášené nejen v Čechách, ale i po celém světě. Rozloha kempu je něco málo přes jeden hektar a je zde dostatek místa pro návštěvníky s karavany, stany. Každá parcela je vybavena elektrickou přípojkou a zdrojem pitné vody. Kromě prostoru pro vlastní výstavbu kemp nabízíme i komfortnější možnost ubytování: 15 bungalovů pro dvě až čtyři osoby, jedna sauna a navíc 4x luxusní apartmán. Dále se zde nachází byt pro majitele o velikosti 2+1 a technické zázemí a sklady. Díky skvělému umístění kempu v samém srdci Jižních Čech je většina zajímavostí v dosahu (Písek, České Budějovice, Český Krumlov, Protivín, Tábor, Třeboň atp.). Vytápění nemovitosti na ústřední kotlem na tuhá paliva. Nemovitost je na pojezdu na obecní vodovod, dále je zde vlastní čistička odpadních vod, elektřina 220/380. Velmi pěkný, nutno vidět. Více informací v RK Adresa Protivín  Informace o nemovitosti Ubytování Energetická třída: G Jiří Plch Makléř Kontaktovat makléře jiri.plch@jihreality.cz 731 951 733		

Porovnávací nemovitá věc č.2

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovitě věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	2
Prodej, 10274 m², Horní Planá Horní Planá (okres Český Krumlov) 15 450 000 Kč  Popis nemovitosti Nabízíme Vám k prodeji rekreační areál o celkové ploše 10.274 m² v Horní Plané. Komplex rekreačních objektů, administrativní budova, hřiště a garáže s celkovou zastavěnou plochou 553 m². K dispozici 6 třílůžkových chat, 6 čtyřlůžkových, 2 pětílůžkové a 2 pětílůžkové s vlastním WC, umyvadlem a kuchyňským koutem. Budovy jsou vytápěny elektrickými přímotopy. V areálu je administrativní budova o zastavěné ploše 73 m², najdete zde společenskou místnost s terasou, kde snadno zřídíte restauraci a recepci. Inženýrské sítě - elektřina, obecní vodovod + studna, odpad sveden do septiku. Na pozemku Povodí Vltavy a.s. stojí plechová budova "loděnice" přímo u břehu Lipenské přehrady. Na nového vlastníka přejde nájemní smlouva. Celý komplex se prodává včetně veškerého vybavení a zařízení. Více informací u makléře, doporučujeme prohlídku. S financováním Vám pomůže naše hypoteční centrum. Martin Líkař tel.: 800 100 446 e-mail: mlikar@mmreality.cz M&M reality holding a.s.		

Porovnávací nemovitá věc č.3

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovité věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	3
Prodej ubytovacího zařízení 360 m² Ostrovec - Dědovice, okres Písek 24 900 000 Kč (69 167 Kč za m²) G Mimořádně nehospodárná Nabízíme k prodeji rekreační areál v jedinečné lokalitě Orlické přehrady Ostrovec – Dědovice. Nádherný areál na vlastním pozemku o velikosti 11267 m² s vlastní příjezdovou komunikací se skládá z hlavní budovy, která slouží jako zázemí pro personál, dále 17 rekreačních, plně vybavených chat. V každé z chat je v přízemí kuchyňská linka, obývací prostor, vstup na venkovní terasu, dále toaleta a sprchový kout. Prostor na spaní se nachází v patře chaty. Celý areál prochází pravidelnou údržbou, na pozemku se nachází vrostlá a udržovaná zeleň, dostatek parkovacích míst, dětský koutek s houpačkami, pískoviště a hřiště. Do areálu je zavedená elektřina, odpad je svedený do vlastní čistírny odpadních vod, voda je čerpaná z vlastních studní, kde jsou pravidelně prováděné rozbory kvality vody. Jedná se o jedinečnou nabídku prodeje zavedeného areálu s vlastní klientelou, který je stále v provozu, a hlavně se sem návštěvníci stále vrací.		
Cena za m²: 69 167 Kč Poznámka k ceně: vč. provize ID zakázky: 0061-N02033 Aktualizace: 25.11.2020 Stavba: Dřevěná Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 284 m² Užitná plocha: 360 m² Voda: Místní zdroj Odpad: ČOV pro celý objekt Doprava: Silnice, Autobus Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky Kontaktovat: Roman Staněk +420 602 447 251 roman.stanek@re-max.cz RE/MAX 4 you II Sokolovská 270/201, 19000 Praha - Vysočany		

Porovnávací nemovitá věc č.4

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovité věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	4
Prodej ubytovacího zařízení 2 809 m² Dobronice u Bechyně, okres Tábor 17 500 000 Kč (6 230 Kč za m²) G Mimořádně nehospodárná Ve výhradním zastoupení majitelů pro Vás máme naprosto výjimečnou nabídku s Geniem loci. Areál se nachází na téměř třech hektarech uprostřed nádherné přírody, včetně rovinatého ostrova, staré vodní elektrárny a jezu, jsou zde provozní a ubytovací budovy včetně skladů, sklepů a garáží, 5 studen, restaurace a rodinný dům. Na 180 m², hned vedle příjezdové brány stojí zateplený moderní rodinný dům s plynovým vytápěním ze zásobníku plynu, dále 4 nové apartmány pro 5 lidí, 2 apartmány pro 6 lidí, 1 starší pro 10 lidí, 11 chatek pro 4 lidi a 8 buněk pro 2 lidi, i s možností ubytování zaměstnanců. Na louce je místo pro 100 stanů a 25 karavanů. Nechybí sportoviště a několik vymezených ohnišť. Kemp je dosažitelný i z řeky, parkování kanoí je samozřejmostí. Z řeky viditelnou dominantou celého kempu je velká, stylově zařízená restaurace s novou střechou a po rekonstrukci, v plném provozu, s útulnou krytou a otevřenou terasou u splavu. Příjemný je i dětský koutek. Celý objekt využívá vlastní studniční vodu ze 3 studen a novou čističku odpadních vod. Apartmány jsou vytápěny krbovými kamny. Ohřev vody zajišťují elektrické bojler. Ve všech ubytovacích prostorách je pořádek a čistota, vše funguje, tak jak má. Kemp je zatím v provozu v sezóně, majitelé v něm trvale bydlí a po zbylé měsíce se věnují servisu a inovacím. Místo je poblíž dobronického hradu, stádleckého řetězového mostu, lázeňské Bechyně a historického Tábora. Pro podrobnější informace o vybavení a provozu kempu nahlédněte, prosím, na stránky www.nastarepapime.com. Dotazy Vám zodpoví makléřka nabídky, je neustále na telefonu i v těchto mimořádných dnech! Zajistíme Vám případné hypoteční financování.		
Celková cena: 17 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH Cena za m²: 6 230 Kč ID zakázky: 0182-N02365 Aktualizace: 04.01.2021 Stavba: Smlouva Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přizemní Podlaží: 1 Plocha zastavěná: 2819 m² Užitná plocha: 2809 m² Rok kolaudace: 2008 Voda: Místní zdroj Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Jiné Plyn: Plynovod Odpad: ČOV pro celý objekt Telekomunikace: Internet Elektrika: 230 V, 400 V Doprava: Silnice, Autobus Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky Kontaktovat: Mgr. Helena Hrabětová +420 777 660 902 helena.hrabetova@re-max.cz RE/MAX Profil Vodňanská 36, 38301 Prachatice II http://www.remax-czech.cz/profil		

Porovnávací nemovitá věc č.5

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovité věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	5
Prodej ubytovacího zařízení 300 m² Roudná, okres Tábor 9 500 000 Kč (31 667 Kč za m²) G Mimořádně nehospodárná Nabízíme k prodeji ojedinělou nemovitost. Jedná se o zavedený Kemp Orion, který najdete 5 km severně od Soběslavi na okraji vesnice Roudná, 15 km jižně od historického města Tábora. Okolí kempu vybízí k cestování pěšky, autem, kolem a také vodáckým člunem po bohatých památkách v malebném kraji plném rybníků obklopeném šumavskými a novohradskými vrchy. V bezprostřední blízkosti je les, který se může stát rájem houbařů, dvě pískovny, které vybízí k letním vodním radovánkám a také řeka Lužnice, jež vás na vodáckém člunu provede místním krajem. Kemp je svou dostupností a dobrými podmínkami ideálním místem na prožití příjemné dovolené pro jakoukoliv věkovou kategorii návštěvníků, pro rodiny s dětmi, páníčky se svými psími miláčky a také pro školní výlety. Součástí kempu je restaurace s TV, jídelna, hřiště na volejbal a nohejbal, stolní tenis, ohniště, parkoviště a také půjčovna sportovních potřeb. Prostory kempu jsou také vhodné pro pořádání psích výstav, ve kterých máme bohaté zkušenosti. Je zde možnost oslav narozenin a jiných akcí. Pořádání turnajů v nohejbalu, stolním tenisu. V případě různých televizních zápasů je zde pro milovníky sportu v restauraci instalována velkoplošná projekce. Přímo v kempu lze využít nohejbalové hřiště s umělým povrchem na tenis. 4-lůžkové chaty jsou upraveny na 2 a 3 lůžkové chaty v počtu 10 x. Pro náročnější klienty jsou nově vybudované bungalovy s vlastním sociálním zařízením, lednice. Pokoje jsou dvoulůžkové s možností jedné přistýlky. Lze také použít samostatnou kuchyňku, sporák, mikrovlnou troubu a varnou konvici. Kuchyňka je umístěná mezi bungalovy. Nádobí není součástí. Doporučujeme prohlídku. Celková cena: 9 500 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 31 667 Kč ID zakázky: 600160 Aktualizace: 15.01.2021 Stavba: Dřevěná Stav objektu: Dobrý Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 Plocha zastavěná: 300 m² Užitná plocha: 300 m² Rok kolaudace: 2004 Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky Kontaktovat: Roman Danda +420 606 937 843 roman.danda@rp-reality.cz RP REALITY, s.r.o. Na Poříčí 1073/13, 11000 Praha - Nové Město		

Porovnávací nemovitá věc č.6

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovité věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	6
Prodej nově postaveného exkluzivního kempu v Nové Živohošti, jen 250 m od pláže. Kemp o rozloze 7542 m² nabízí ubytování v 7 roubených srubech s vlastní koupelnou, kuchyní a krbem a v 7 samostatných chatkách se společným zázemím. K dispozici je zde recepce s ubytováním pro správce, posezení s grilem a pecí, sauna, zakarpatský čán a parkoviště pro více než 20 aut. Součástí je plán na výstavbu moderní restaurace v horní části na lukrativním místě přímo u vjezdu do Živohoště. Kemp je napojen na veřejný vodovod a má i vlastní studnu. Odpady svedeny do vlastní čističky odpadních vod. Je v plném provozu s dobrou online propagací, možné vše převzít a ihned pokračovat v činnosti. Lokalita: Živohošť Plocha: 7542 m² Evidenční číslo: 740303 Energetická náročnost: Třída G - Mimořádně ne hospodárná M & M reality holding Lokalita: 257 56 Benešov Vidělo: 1817 lidí Cena: 27 990 000 Kč		

Porovnávací nemovitě věci - pozemky pro rekreaci

Porovnávací nemovitá věc č.1

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovitě věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	1
Prodej pozemku 31 383 m² Lipno nad Vltavou, okres Český Krumlov  6 280 000 Kč (200 Kč za m²) Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o celkové výměře 31.383 m² v Plískově, mezi Lipnem nad Vltavou a Frymburkem. Horní část prodáváného pozemku o výměře cca 2000 m² je dle platného Územního plánu obce Lipno nad Vltavou (ÚPO), určena k zastavění. Zde je stanovena podmínka pro využití navrhované plochy k účelu rekreace, v podobě prověření plochy územní studií. S horním pozemkem hraničí příjezdová cesta. Dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání dle označení PR3 v ÚPO. Plochy rekreace: 1) Vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. 2) Pozemky staveb pro ubytování a rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s rekreací. 3) Plochy rekreace, které se z důvodu rozlišení zastavitelnosti dělí na plochy rekreace s procentem zastavitelnosti do 25 %. Označení PR3: tato plocha je dle ÚPO určena k výstavbě rekreačního a ubytovacího zařízení se zastavitelností do 25 %. Výška zástavby max. do 2 nadzemního podlaží s možností využití podkrovní, tvar střechy- (šikmá, pultová, sedlová, jiná). Střecha se sklonem 15 až 45 stupňů. Ostatní plocha tohoto rozlehlého pozemku činí cca 29 000 m² a je určena pro využití smíšené rekreace, vhodné pro víceúčelové využití infrastruktury cestovního ruchu, jako např. přírodní park, běžecký areál, golfové hřiště, naučné a turistické stezky, vodní plochy apod. Ev. číslo: 624064. Cena za m²: 200 Kč Poznámka k ceně: Cena včetně prodejního a právního servisu. ID zakázky: 624678 Aktualizace: 29.01.2021 Plocha pozemku: 31383 m² Kontaktovat: Tomáš Pelda 739 341 014 pelda@dumrealit.cz Dům realit - ATempo Plachého 56/1, 37001 České Budějovice 1		

Porovnávací nemovitá věc č.2

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovitě věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	2
Prodej pozemku 1004 m² trv. trav. porost Švábův Hrádek.  - [22.1. 2021] Zprostředkujeme Vám prodej pozemku o rozloze 1004 m² v lokalitě Švábův Hrádek, KN Č.B. 2. Předmětný pozemek se nachází v ploše se způsobem využití nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR), dle čl. 79 OZV, pro který platí: Území rekreační zeleně, značená v grafické a textové příloze indexem „ZR“, jsou území záměrně vytvořená jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel. Území městské rekreační zeleně jsou veřejně přístupná a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích rekreační areály a hřiště. (2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích a) koupaliště, b) pláže, c) kempinky. (3) Podmíněně je na těchto územích přípustné zřizovat a provozovat jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování (mimo objekty pro ubytování), doplňující účel využití území a slouží-li potřebám rekreační funkce území. Ev. číslo: 28544. Jméno: Martin Doležel Lokalita: 370 05 České Budějovice Cena: 490 000 Kč @ Bazoš.cz		

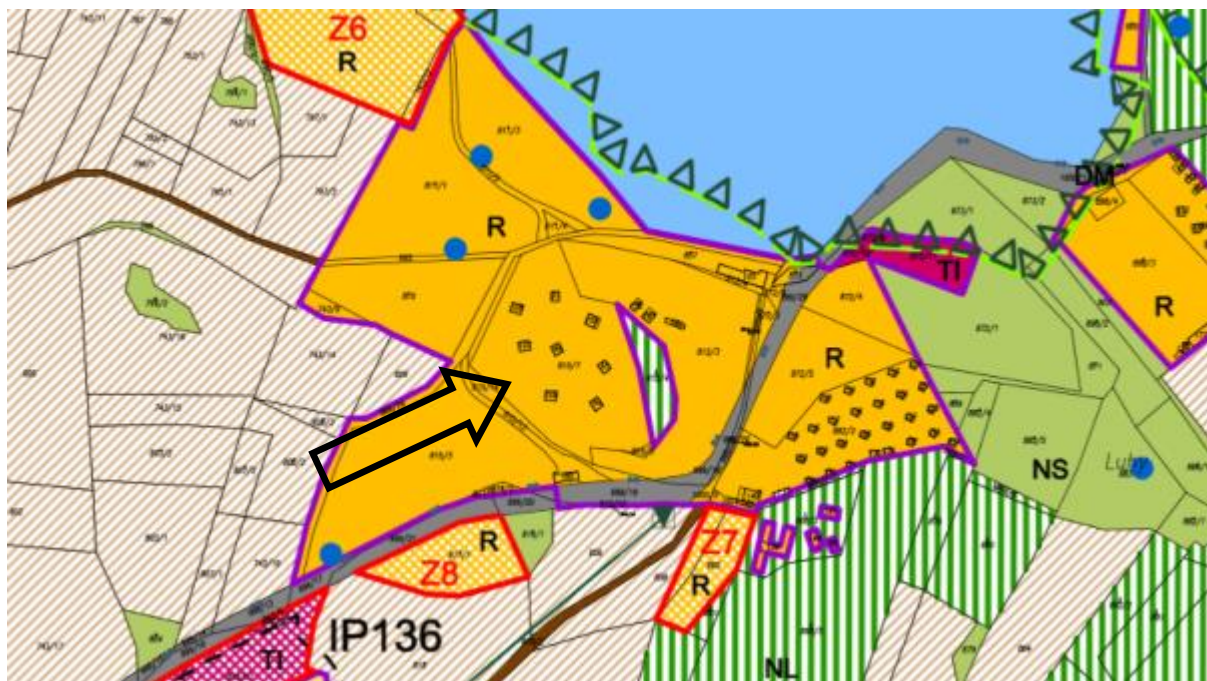
Porovnávací nemovitá věc č.3

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovitě věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	3
 Prodej pozemku 2 664 m² Údolní, Chýnov 1 400 000 Kč (526 Kč za m²) Prodej provozní plochy o CP 2664 v Chýnově s hlavním využitím: zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, zařízení technických sportů, byty majitelů a správců, technické vybavení nutné pro funkci stávajících objektů a služeb. Přípustné využití: místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, stavby pro dočasné ubytování, penziony, dětská hřiště. Více info v RK. Celková cena: 1 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 526 Kč ID zakázky: 753751 Aktualizace: Včera Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 2664 m² Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 120 V, 230 V, 400 V Doprava: Vlak, Silnice, MHD, Autobus Kontaktovat: Janů Radek +420 739 545 999 info@mmreality.cz M&M reality Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město		

Porovnávací nemovitá věc č.4

Ocenění nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou - data porovnávací nemovitě věci		
Porovnávací nemovitá věc	nemovitá věc se známou výměrou a cenou č.	4
 Prodej stavebního pozemku 1 905 m² Kožlí, okres Písek 2 949 750 Kč (1 548 Kč za m²) V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemek v obci Kožlí, nedaleko Orlické přehrady o velikosti 1905 m². Svoji polohou a umístěním se hodí jak na stavbu objektu k trvalému bydlení, tak i k rekreaci. Velkou výhodou je kompletní zajištění pozemku - 2 studny, elektřina, kanalizace a telefonní přípojka. Ideální pro zájemce, kteří chtějí začít hned stavět. Pozemek leží ve velmi atraktivní lokalitě Orlické přehrady - asi 1 km od pozemku se nachází Barrandovská zátoka s možností kotvení lodí v přístavu Yacht Clubu Barrandov, Schwarzenberská hrobka je vzdálena 900 m, Zámek Orlický 1,5 km a camp Velký Vír je 1,4 km daleko. Součástí nabídky je i spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě k pozemku. Příbram je vzdálena 25 min autem, do Písku je to 30 min. Celková cena: 2 949 750 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 1 548 Kč ID zakázky: 0248-NP00413 Aktualizace: 09.01.2021 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 1905 m² Voda: Místní zdroj Odpad: Veřejná kanalizace Kontaktovat: MUDr. Michal Macas MBA +420 739 548 621 michal.macas@re-max.cz  RE/MAX Power 2 Zahradnická 550, 26101 Příbram III http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-power-2		

Územní plán obce Velká Turná



LEGENDA			
HRANICE			
	HRANICE PRŮBĚHŮ ÚZEMÍ = HRANICE ÚZEMÍ OBCE		
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE K DATU 01/2014		
	ZASTAVĚNÉ PLOCHY		
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
sk	sk	sk	
	SO	PLOCHY SMĚŠNÉ DOMNÍ	VNĚKONST
	R	PLOCHY ROZVOJE	
	OV		VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
	OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYUŽITÍ	SPORT
	VP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTORŮ	
	DS		ŽELEŽNICE
	DS-1		SLUŽBY I. STUPNĚ
	DS-2		SLUŽBY II. A III. STUPNĚ
	DM	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	VEŘEJNÁ KOMUNIKACE
	DS		PRŮMYSL A LEŽNÍ CESTY
	VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
	TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	Z-2A	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZHROMAŽDĚNÍ	
	WV	PLOCHY VEŘEJNÉ A VŠEOBECNĚPŮSOBNÉ	

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví. Zastavěná plocha pod objektem max. 100 m².

- na ploše Z7 je umožněna výstavba sportovišť min. 8 m od hranice lesa. Pro rekreaci zde budou umístěny pouze objekty bez pevného spojení se zemí, tj. stany, pojízdné karavany, a to pouze v době rekreační sezóny (květen – září).

Katastrální mapa

