

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 347-18/2017

O ceně pozemku 2/2 k.ú. Držkovice, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti, Zapsaných na LV č.140



Účel ocenění: (ocenění stávajícího stavu)

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 69, 74626 Opava

Zhotovitel: Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45, 747 05 Opava
IČ: telefon: 734 462 558 e-mail:
lumir.sebrle@seznam.cz

OBVYKLÁ CENA

150 000 Kč

Datum místního šetření: 14.4.2017 Stav ke dni : 14.4.2017

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Opavě, dne 2.5.2017

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Zjištění ceny nemovitosti dle platného cenového předpisu pro účely převodu.
- 2, Odhad ceny obvyklé

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Opava, k.ú. Držkovice
Adresa nemovitě Vávrovice, 746 01 Vávrovice
věci:

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 74626 Opava, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- 1, Výpis LV č. 140 pro k.ú. Držkovice
- 2, Snímek katastrální mapy
- 3, Prohlídka ze dne 2017 (pouze venkovní, interiér nebylo umožněno)
- 4, Projektová dokumentace z roku 2000

Použitá literatura

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ve znění vyhlášky č.441Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- Zazvonil Zbyněk - Porovnávací hodnota nemovitostí, Praha, Ekpopress 2006. ISBN 80-86929-14-0
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Držkovice jsou součástí městské části Vávrovice. Jedná se o stavebně nesrostlou osadu, která se nachází cca 1 km severozápadně od MČ Vávrovice. V obci je vodovod, rozvod elektro. Kanalizace pouze částečná dešťová. Držkovice se nachází v aktivní záplavové zóně řeky Opavy.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD						
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Jedná se o objekt obdélníkového půdorysu, s valbovou střechou, zděný, který slouží jako zázemí řidičů MHD při čekání na konečné. Objekt je odkanalizován do žumpy, je napojen na vodu a elektřinu. Objekty tohoto typu se v oceňovací vyhlášce přímo nenachází. Ocenění je proto provedeno nákladově podle typově nejvíce se blížícího objektu, což je dle názoru znalce zděná zahrádkářská chata.

Silné stránky

Nemovitost na vlastním pozemku napojená na síť dostupné v obci. Dostupnost MHD.

Rizika spojená s právním stavem nemovitě věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|---|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zařízení řidičů
2. Přípojka vody
3. Přípojka elektro
4. Přípojka kanalizace
5. Žumpa
6. Pozemek 2/2 k.ú. Držkovice

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1.

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek 2/2 k.ú. Držkovice, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti
Adresa předmětu ocenění:	Vávrovice 746 01 Vávrovice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Držkovice
Počet obyvatel:	57 676

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 115,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,061}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,920}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

1. Zařízení řidičů

Zděný domek s valbovou střechou. Podlahy betonový potěr, dlažby. omítky vnitřní vápenné, vnější břizolitové. Okno dřevěné zdvojené, dveře hladké do ocelových zárubní. Obklady v sociálním zařízení. Vybaveno WC, umyvadlem. Střecha valbová s plechovou krytinou neumožňující podkroví. Napojeno na el., vodu, kanalizace do žumpy tvořené betonovými skružemi.

Dispozice:

Část půdorysu slouží jako přístřešek zastávky, část půdorysu slouží jako zázemí řidičů MHD při čekání na konečné, kde se nachází kancelář se sociálním zařízením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,36*5,14	=	17,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	17,27 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
-------	--------------------	-------------------

Horní stavba	(3,36*5,14)*(2,70)	=	46,63 m ³
Zastřešení	(3,36*5,14)*1,2/2	=	10,36 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Horní stavba	NP	46,63 m ³
Zastřešení	Z	10,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		56,99 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	deskové izolované	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	chybí	C	100
3. Obvodové stěny	zděné nad 30cm	C	100
4. Stropy	I nosiče + PZD	S	100
5. Zastřešení	krov dřevěný vázaný	S	100
6. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
8. Úprava povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Schodiště	chybí	C	100
10. Dveře	hladké plné dveře	S	100
11. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
12. Podlahy	betonový potěr	S	100
13. Vytápění	lokální el. přímotop	S	100
14. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
15. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
16. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
17. Rozvod propan-butanu	chybí	C	100
18. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	umyvadlo	P	100
22. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Podezdívka jen u typu I	C	3,80	100	0,00	0,00
3. Obvodové stěny	C	27,30	100	0,00	0,00
4. Stropy	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Zastřešení	S	6,20	100	1,00	6,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	9,20	100	1,00	9,20

9. Schodiště	C	1,20	100	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	S	3,10	100	1,00	3,10
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100	1,00	0,90
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	P	2,20	100	0,46	1,01
22. Ostatní	C	1,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,61
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6261

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,6261
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 606,94
Plná cena: 56,99 m ³ * 2 606,94 Kč/m ³	=	148 569,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 17 / 100 = 17,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 17,0 % / 100)	*	0,830
Nákladová cena stavby CS_N	=	123 312,69 Kč
Koeficient pp	*	0,893
Cena stavby CS	=	110 118,23 Kč
Zařízení řídiců - zjištěná cena	=	110 118,23 Kč

2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	878,53

Plná cena: 11,00 m * 878,53 Kč/m = 9 663,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

* 0,660

Nákladová cena stavby CS_N

= 6 378,13 Kč

Koeficient pp

* 0,893

Cena stavby CS

= 5 695,67 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= 5 695,67 Kč

3. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

4,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2310

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 343,57

Plná cena: 4,00 m * 343,57 Kč/m

= 1 374,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$

* 0,660

Nákladová cena stavby CS_N

= 907,02 Kč

Koeficient pp

* 0,893

Cena stavby CS

= 809,97 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= 809,97 Kč

4. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

2,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 187,67
Plná cena: 2,50 m * 3 187,67 Kč/m	=	7 969,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 100 = 17,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 17,0 \% / 100)$	*	0,830
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 614,42 Kč
Koeficient pp	*	0,893
Cena stavby CS	=	5 906,68 Kč
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	5 906,68 Kč

5. Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	2,40 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 912,61
Plná cena: 2,40 m ³ * 5 912,61 Kč/m ³	=	14 190,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 100 = 17,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 17,0 \% / 100)$	*	0,830
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 777,92 Kč
Koeficient pp	*	0,893
Cena stavby CS	=	10 517,68 Kč
Žumpa - zjištěná cena	=	10 517,68 Kč

6. Pozemek 2/2 k.ú. Držkovice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,867$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,867 = \mathbf{0,893}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 115,-	0,893		995,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2/2	17,00	995,70	16 926,90
Stavební pozemek - celkem			17,00		16 926,90

Pozemek 2/2 k.ú. Držkovice - zjištěná cena = 16 926,90 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	17,27 m ²
Obestavěný prostor:	56,99 m ³
Zastavěná plocha:	17,27 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Tento typ staveb s tímto využitím se obvykle na trhu volně neobchoduje a je obtížně porovnatelná.

Svým charakterem se přibližuje stavbě například malé zahradní zděné chaty. Průzkumem bylo zjištěno, že podobné objekty se obchodují poměrně zřídka a jejich prodejní cena bez pozemku, pokud se jedná o zahrádkářskou chatu se pohybuje okolo 100 - 140 tis. Kč. Z toho vyplývá, že reálná cena s pozemkem pod objektem je v tomto případě možná v oblasti ceny stanovené nákladově s příslušným opotřebením. Z tohoto důvodu lze považovat cenu stanovenou nákladovým způsobem za možnou tržní cenu.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	0 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	150 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	150 000 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zařízení řídičů	110 118,20 Kč
2. Přípojka vody	5 695,70 Kč
3. Přípojka elektro	810,- Kč
4. Přípojka kanalizace	5 906,70 Kč
5. Žumpa	10 517,70 Kč
6. Pozemek 2/2 k.ú. Držkovice	16 926,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **149 975,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **149 980,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetdevěttisícdevětsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1.	150 000,- Kč
------	--------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

149 980 Kč

slovy: Jednostočtyřicetdevěttisícdevětsetosmdesát Kč

Porovnávací hodnota	150 000 Kč
---------------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se z hlediska odhadu obvyklé ceny a možného prodeje o výjimečnou nemovitost, se kterou se běžně neobchoduje. Trh s oceňovaným druhem nemovitostí prakticky neexistuje. Proto bylo provedeno nákladové ocenění dle cenového předpisu dle typově podobného objektu. Obvyklá cena je odhadnuta v oblasti ceny vyhláskové po zaokrouhlení..

Obvyklá cena

150 000 Kč

slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

149.980,- Kč

slovy: jednočtyřicetdevěttisícdevětsetosmdesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

150.000 ,- Kč

slovy: jednostopadesáttisíc,- Kč

V Opavě 2.5.2017

Ing. Lumír Šebrle
U Švédské kaple 45
747 05 Opava
telefon: 734 462 558
e-mail: lumir.sebrle@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2010 č.j. Spr 950/2010 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 347-18/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 347-18/2017.

E. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, L.V č. 140 ze dne 18.4.2017	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Situace širších vztahů	1