

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 418-15/2019

Stavby občanského vybavení č.p.2033, která je součástí pozemku p.č.1958/3 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č.1958/1 ostatní plocha zeleň a pozemku p.č. 1958/10 ostatní plocha ostatní komunikace



Účel ocenění: Pro stanovení administrativní a obvyklé ceny

Objednavatel : Statutární město Opava
Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava

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

Datum místního šetření: 17.6.2019 a Stav ke dni : 19.6.2019
19.6.2019

Počet stran: 30 stran **Počet příloh:** 9 **Počet vyhotovení:** 2

V Opavě, dne 28.6.2019

Ing. Lumír Šebrle

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

- 1, Stanovení administrativní ceny dle cenového předpisu
- 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 prodeji 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 jednají 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. Opava-Předměstí
Adresa nemovité věci: U Opavice 2033, 746 01 Opava

Vlastnické a evidenční údaje:

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 26 Opava, podíl 1 / 1

Přehled podkladů

- 1, Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3618 - vyhotoveno dálkovým přístupem.
- 2, Kopie katastrální mapy - vyhotoveno dálkovým přístupem
- 3, Prohlídka dne 17.6.2019 a 19.6.2019

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
- Zazvonil Zbyněk - Odhad hodnoty pozemků, VŠE Praha- Institut oceňování majetku 2009
- Bradáč Albert a kolektiv, Oceňování a právní vztahy, Linde Praha 2004, ISBN 80-7201-441-2.
- Databáze znalce.
- Databáze realitního serveru S reality.

Místopis

Statutární město Opava je významným městem regionu s 57 019 obyvateli. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost, průmysl, služby, obchodní centra, úřady, autobusové a vlakové spojení. Je sídlem několika středních škol a jedné vysoké školy.

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

Celkový popis:

Objekt je veden v katastru nemovitostí jako objekt občanského vybavení. Důvodem je ta skutečnost, že byl v minulosti součástí areálu podniku Květena a byla zde umístěna administrativa firmy. Jedná se o rodinnou vilu se dvěma byty, podsklepenou s valbovou střechou. Objekt je napojen vodu, plyn, elektro. Jeho stav je s částečnou výjimkou bytu ve 2.NP, který je užíván na základě nájemní smlouvy výrazně zanedbaný. Dlouhodobě není prováděna prakticky žádná údržba a tomu odpovídá celkový stav nemovitosti. Budova se dle platného ÚP nachází v plochách bydlení individuálního.

Silné stránky

Nemovitost má potenciál

Slabé stránky

Špatný technický stav

Přístup přes cizí pozemky

Vysoké náklady na rekonstrukci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| 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 |
| ANO | Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje |
|-----|--|

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|---|
| ANO | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele |
| ANO | Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |
| ANO | Stavby kapacitně předimenzované |

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dům č.p.2033
2. Přípojka plynu
3. Přípojka vody
4. Přípojka elektro
5. Přípojka kanalizace
6. Pozemky
 - 6.1. Oceňované pozemky
 - 6.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
 - 6.3. Chodník z bet dlaždic
 - 6.4. Pergola
 - 6.5. Oplocení
 - 6.6. Oplocení 2
 - 6.7. Porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Dům č.p.2033
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Přípojka kanalizace
 - 2.2. Přípojka elektro
 - 2.3. Přípojka vody
 - 2.4. Přípojka plynu
 - 2.5. Oplocení 2
 - 2.6. Oplocení
 - 2.7. Pergola
 - 2.8. Chodník z bet dlaždic
 - 2.9. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. RD č.p.2033 vč pozemků a příslušenství

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba občanského vybavení č.p.2033, která je součástí pozemku p.č.1958/3 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č.1958/1 ostatní plocha zeleň a pozemku p.č. 1958/10 ostatní plocha ostatní komunikace
Adresa předmětu ocenění:	U Opavice 2033 746 01 Opava
LV:	3618
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	57 019
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 179,00 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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 nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Budova je součástí bývalého areálu Květeny, příjezd přes cizí pozemek nezajištěný věcným břemenem.	I	-0,04
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup k nemovitosti přes cizí pozemky. Vední přípojek přes cizí pozemky bez právního zajištění.	I	-0,04

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,707}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,707}$$

1. Dům č.p.2033

Jedná se o vilu ze čtyřicátých let 20století, pravděpodobně z roku 1943. Přesné datum není dohledatelné, stáří určeno dle razítka stavebního úřadu na dochovaném historickém výkrese.

Objekt je zděný, podsklepený o dvou nadzemních podlažích s valbovou střechou. V minulosti byla k objektu přistavěna veranda z bílých cihel. Střecha je pokryta pálenou vlnitou taškou. Klempířské výrobky z pozinkovaného plechu na konci životnosti. Okapy dlouhodobě nečištěné s porosty náletových dřevin a travin. Komíny nad střechou silně poškozené, některé v počínajícím rozpadu. Okna převážně dvojitá špaletová, někde zdvojená, ve sklepě kovová jednoduchá. Okna v budově s výjimkou 2.NP-užívaný byt dlouhodobě bez údržby nátěry, ve špatném stavu, v některých vikýřích střechy chybí. Dveře hladké plné i částečně prosklené, s výjimkou 2.NP v původním stavu bez údržby. Podlahy: suterén betonový potěr, 1.NP převážně beton + starý koberec nebo PVC, v soc. zař. dlažby, obklady. 2.NP PVC, v obytných pokojích vlýsky, soc. zař dlažby, obklady. Na půdě půdovky. venkovní fasáda oprýskaná, z velké části porostlá popínavou zelení. Vnitřní omítky vápenné hladké, suterén částečně bez omítek.

Vybavení a dispozice:

Suterén: Přístup po betonovém schodišti. Chodba, bývalá kotelna, bývalá prádelna (dnes skladování), dílna a další skladové místnosti. Rozvody vody částečně mimo provoz, staré nefunkční rozvody topení.

1.NP Byt v 1.NP je vybaven kuchyní se starší kuch. linkou, bez sporáku. Koupelna č.1 vybavena zděným sprchovým koutem, umyvadlem, koupelna č.2 vybavena pouze splachovacím WC. Přívod vody je funkční pouze v kuchyňské lince (napojeno na větev zásobující 2.NP), do koupelen nefunkční z důvodu zamrznutí rozvodů vody ve sklepě a jejich následného odstavení z provozu. V koupelně č.1 zatéká z terasy ve 2.NP. Ohřev vody není zajištěn, nefunkční karma, navíc nenapojená na plyn. Vytápění etážové, radiátory a rozvody osazeny, ale není zdroj vytápění a byt v 1.NP není napojen na plyn. Dispozice bytu: 5 pokojů, některé průchozí, kuchyň, chodby, 2x koupelna s nepoužitelným zdevastovaným vybavením, přistavěná veranda

2.NP Byt ve 2.NP je užíván na základě nájemní smlouvy. Je vybaven kuchyní s kuchyňskou linkou, koupelnou vybavenou vanou a umyvadlem, samostatné splachovací WC. Vytápění etážové plynovým kotlem (v současné době v poruše) Ohřev TUV rovněž tímto plynovým kotlem, navíc v zimním období ještě teplovodním výměníkem při provozu kotle. Radiátory ocelové článkové. Dále se v bytě nachází vstupní hala, komora, 3 obytné pokoje a dvě terasy z východní a jižní strany s teracovou dlažbou.

Půda bez dalšího využití

Okolo domu se nachází venkovní úpravy a to chodníky z betonové dlažby 40x40x5cm, skleník z ocelových profilů, zahradní pergola se zahradním krbem. Ze severní strany oplocení z vlnitého plechu na ocelových sloupcích, z východní strany betonové obrostlé popínavou zelení. Vše se zanedbanou nebo prakticky žádnou údržbou.

Napojení na síť:

Voda - Fakturační měření i pro jiné uživatele atreálu v šachtě na ulici U Opavice, rozúčtování dle podružného vodoměru v budově.

Plyn - přípojka z ulice U Opavice, fakturační plynoměr v suterénu budovy

Elektro - vzdušným vedením od ulice U Opavice, Elektroměry v budově na chodbě

Kanalizace do kanalizace v ulici U Opavice,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$15,05*11,1+1,9*10,99 =$	187,94	2,22 m
1.NP	$15,05*11,1+1,98*10,99+6,63*1,6+6,6*1,95 =$	212,29	3,50 m
2.NP	$15,05*11,1 =$	167,06	3,28 m
		567,29 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(15,05*11,1+1,9*10,99)*(2,22) =$	417,22
NP	1.NP	$(15,05*11,1+1,98*10,99+6,63*1,6+6,6*1,95)*(3,50)$ $) =$	743,03
NP	2.NP	$(15,05*11,1)*(3,28)+1,98*10,99*1+4,5*1,6*1 =$	576,90
Z	Zastřešení	$15,05*11,1*0,7+15,05*11,1*3,8/2 =$	434,34
Obestavěný prostor - celkem:			2 171,49 m³

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	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. více než 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové s podhledem, suterén I +PZD	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	C	15
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	85
8. Fasádní omítky	vápenná	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	20
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	80
11. Schody	dřevěné i železobetonové s obkladem	S	100
12. Dveře	hladké i prosklené	P	30
12. Dveře	hladké i prosklené	S	70
13. Okna	dřevěná špaletová	P	50
13. Okna	dřevěná špaletová	S	50
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberec, vlýsky,	S	100
15. Podlahy ostatních místností	bet. potěr, PVC, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	etážové topení	S	50
16. Vytápění	etážové topení	P	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	P	70
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	30
20. Zdroj teplé vody	kotel	C	50

20. Zdroj teplé vody	kotel	S	50
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	C	50
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	50
25. Záchod	splachovací	C	50
25. Záchod	splachovací	S	50
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Vnitřní omítky	C	6,40	15	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,40	85	1,00	5,44
8. Fasádní omítky	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,40	20	0,46	0,22
10. Vnitřní obklady	S	2,40	80	1,00	1,92
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	P	3,40	30	0,46	0,47
12. Dveře	S	3,40	70	1,00	2,38
13. Okna	P	5,30	50	0,46	1,22
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
16. Vytápění	P	4,20	50	0,46	0,97
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	P	2,80	70	0,46	0,90
19. Rozvod vody	S	2,80	30	1,00	0,84
20. Zdroj teplé vody	C	1,60	50	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	C	5,00	50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	50	1,00	2,50
25. Záchod	C	0,40	50	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	50	1,00	0,20
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,55
Koeficient vybavení K_4 :					0,8555

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8555
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 922,86
Plná cena: 2 171,49 m ³ * 3 922,86 Kč/m ³	=	8 518 451,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,240
=	2 044 428,30 Kč
*	0,707
=	1 445 410,81 Kč
=	1 445 410,81 Kč

Dům č.p.2033 - zjištěná cena

2. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

70,00 m

Ocenění

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

= 305,-

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

* 1,1000

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

* 2,3660

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **793,79**

Plná cena: 70,00 m * 793,79 Kč/m

= **55 565,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	11 113,06 Kč
*	0,707
=	7 856,93 Kč
=	7 856,93 Kč

Přípojka plynu - zjištěná cena

3. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 70,00 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):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	890,87
Plná cena: 70,00 m * 890,87 Kč/m	=	62 360,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	10 414,27 Kč
Koeficient pp	*	0,707
Cena stavby CS	=	7 362,89 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = **7 362,89 Kč**

4. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 70,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	595,06
Plná cena: 70,00 m * 595,06 Kč/m	=	41 654,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 55 = 90,9 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS _N	=	6 248,13 Kč
Koeficient pp	*	0,707
Cena stavby CS	=	4 417,43 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena = **4 417,43 Kč**

5. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 70,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3630

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **3 768,99**

Plná cena: 70,00 m * 3 768,99 Kč/m = **263 829,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 74 / 100 = 74,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 74,0 % / 100)

* 0,260

Nákladová cena stavby CS_N = **68 595,62 Kč**

Koeficient pp * 0,707

Cena stavby CS = **48 497,10 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **48 497,10 Kč**

6. Pozemky

6.1. pozemky

Jedná se o pozemky pod stavbou a ve funkčním celku. Pozemky jsou neudržované. Venkovní úpravy a zeleň, která se na nich nachází dlouhodobě bez údržby.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,930**

Index polohy pozemku I_P = **0,760**

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,760 = 0,707$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 179,-	0,707		833,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1958/3	286	833,55	238 395,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1958/1	390	833,55	325 084,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1958/10	409	833,55	340 921,95
Stavební pozemky - celkem			1 085		904 401,75

6.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

4*3 = 12,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 936,20
Plná cena: 12,00 m ² * 4 936,20 Kč/m ²	=	59 234,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 32 = 93,8 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	8 885,16 Kč
*	0,707
=	6 281,81 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = **6 281,81 Kč**

6.3. Chodník z bet dlaždic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

67,84 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 205,-

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

* 1,1000

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

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **518,88**

Plná cena: 67,84 m² * 518,88 Kč/m²

= **35 200,82 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 60 = 91,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 280,12 Kč**

Koeficient pp

* 0,707

Cena stavby CS

= **3 733,04 Kč**

Chodník z bet dlaždic - zjištěná cena = **3 733,04 Kč**

6.4. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$3,27 * 3,54 = 11,58 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	3 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	8 472,75
Plná cena: 11,58 m ² * 8 472,75 Kč/m ²	=	98 114,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **14 717,17 Kč**

Koeficient pp

* 0,707

Cena stavby CS

= **10 405,04 Kč**

Pergola - zjištěná cena

= **10 405,04 Kč**

6.5. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř.
úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

30*0,1*1,8 = 5,40 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 500,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 170,70
Plná cena: 5,40 m ³ * 9 170,70 Kč/m ³	=	49 521,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **7 428,27 Kč**

Koeficient pp

* 0,707

Cena stavby CS

= **5 251,79 Kč**

Oplocení - zjištěná cena = **5 251,79 Kč**

6.6. Oplocení 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

25*2 = 50,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 720,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **1 886,54**

Plná cena: 50,00 m² * 1 886,54 Kč/m² = **94 327,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 33 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **14 149,05 Kč**

Koeficient pp * 0,707

Cena stavby CS = **10 003,38 Kč**

Oplocení 2 - zjištěná cena = **10 003,38 Kč**

6.7. Porosty

Na pozemcích se nachází smíšené porosty okrasných a ovocných stromů a keřů, dlouhodobě bez údržby

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 904 401,75

Celková výměra pozemku m² 1 085,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů: m² 300,00

Cena pokryvné plochy porostů Kč 250 065,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: * 0,065

Cena smíšeného porostu: = **16 254,23**

Porosty - zjištěná cena celkem = **16 254,23 Kč**

Pozemky - rekapitulace

6.1. Pozemky:

904 401,75 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

6.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	6 281,81 Kč
6.3. Chodník z bet dlaždic	3 733,04 Kč
6.4. Pergola	10 405,04 Kč
6.5. Oplocení	5 251,79 Kč
6.6. Oplocení 2	10 003,38 Kč
6.7. Porosty	16 254,23 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 51 929,29 Kč

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 956 331,04 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům č.p.2033

Viz administrativní ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	15,05*11,1+1,9*10,99 =	187,94	2,22 m
1.NP	15,05*11,1+1,98*10,99+6,63*1,6+6,6*1,95 =	212,29	3,50 m
2.NP	15,05*11,1 =	167,06	3,28 m
		567,29 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(15,05*11,1+1,9*10,99)*(2,22) =	417,22
NP	1.NP	(15,05*11,1+1,98*10,99+6,63*1,6+6,6*1,95)*(3,50) =	743,03
NP	2.NP	(15,05*11,1)*(3,28)+1,98*10,99*1+4,5*1,6*1 =	576,90
Z	Zastřešení	15,05*11,1*0,7+15,05*11,1*3,8/2 =	434,34

Obestavěný prostor - celkem:

2 171,49 m³

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	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. více než 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové s podhledem, suterén I +PZD	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	C	15
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	85
8. Fasádní omítky	vápenná	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	20
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	80
11. Schody	dřevěné i železobetonové s obkladem	S	100
12. Dveře	hladké i prosklené	P	30
12. Dveře	hladké i prosklené	S	70
13. Okna	dřevěná špaletová	P	50
13. Okna	dřevěná špaletová	S	50
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberec, vlýsky,	S	100
15. Podlahy ostatních místností	bet. potěr, PVC, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	etážové topení	S	50
16. Vytápění	etážové topení	P	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	P	70
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	30
20. Zdroj teplé vody	kotel	C	50
20. Zdroj teplé vody	kotel	S	50
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	C	50
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	50
25. Záchod	splachovací	C	50
25. Záchod	splachovací	S	50
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Vnitřní omítky	C	6,40	15	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,40	85	1,00	5,44
8. Fasádní omítky	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00

10. Vnitřní obklady	P	2,40	20	0,46	0,22
10. Vnitřní obklady	S	2,40	80	1,00	1,92
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	P	3,40	30	0,46	0,47
12. Dveře	S	3,40	70	1,00	2,38
13. Okna	P	5,30	50	0,46	1,22
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	50	1,00	2,10
16. Vytápění	P	4,20	50	0,46	0,97
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	P	2,80	70	0,46	0,90
19. Rozvod vody	S	2,80	30	1,00	0,84
20. Zdroj teplé vody	C	1,60	50	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	C	5,00	50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	50	1,00	2,50
25. Záchod	C	0,40	50	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	50	1,00	0,20
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,55

Koeficient vybavení K_4 : **0,8555**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8555
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 922,86**

Plná cena: 2 171,49 m³ * 3 922,86 Kč/m³ = **8 518 451,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 76 / 100 = 76,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,0 % / 100)

* **0,240**

Dům č.p.2033 - zjištěná cena

= **2 044 428,30 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Délka: 70,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 768,99
Plná cena: 70,00 m * 3 768,99 Kč/m	=	263 829,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 74 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 74 / 100 = 74,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 74,0 \% / 100)$

* 0,260

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **68 595,62 Kč**
2.2. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm² vzdušné vedení

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Délka: 70,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	595,06
Plná cena: 70,00 m * 595,06 Kč/m	=	41 654,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 55 = 90,9 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 90,9 \% / 100)$

* 0,091

Přípojka elektro - zjištěná cena = **3 790,53 Kč**
2.3. 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: 70,00 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):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	890,87
Plná cena: 70,00 m * 890,87 Kč/m	=	62 360,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$ * 0,167

Přípojka vody - zjištěná cena = **10 414,27 Kč**

2.4. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Délka: 70,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3660
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	793,79
Plná cena: 70,00 m * 793,79 Kč/m	=	55 565,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ * 0,200

Přípojka plynu - zjištěná cena = **11 113,06 Kč**

2.5. Oplocení 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$25 * 2 = 50,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 720,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 886,54
Plná cena: 50,00 m ² * 1 886,54 Kč/m ²	=	94 327,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 33 = 90,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 90,9 % / 100)

* 0,091

Oplocení 2 - zjištěná cena

= **8 583,76 Kč**

2.6. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.10. Plot z monolitického betonu se základy, popř. úpravou povrchu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

30*0,1*1,8 = 5,40 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 500,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **9 170,70**

Plná cena: 5,40 m³ * 9 170,70 Kč/m³

= **49 521,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 91,7 % / 100)

* 0,083

Oplocení - zjištěná cena

= **4 110,31 Kč**

2.7. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

3,27*3,54 = 11,58 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 3 250,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	8 472,75
Plná cena: 11,58 m ² * 8 472,75 Kč/m ²	=	98 114,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 91,7 % / 100)

*	0,083
---	-------

Pergola - zjištěná cena = **8 143,50 Kč**

2.8. Chodník z bet dlaždic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 67,84 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	205,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	518,88
Plná cena: 67,84 m ² * 518,88 Kč/m ²	=	35 200,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 91,7 % / 100)

*	0,083
---	-------

Chodník z bet dlaždic - zjištěná cena = **2 921,67 Kč**

2.9. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Výměra:
 4*3 = 12,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 936,20
Plná cena: 12,00 m ² * 4 936,20 Kč/m ²	=	59 234,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 32 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 32 = 93,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 93,8 % / 100)

* **0,062**

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 3 672,53 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		286	1 300,00		371 800
ostatní plocha		390	1 300,00		507 000
ostatní plocha		409	1 300,00		531 700
Celková výměra pozemků		1 085	Hodnota pozemků celkem		1 410 500

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p.2033 vč pozemků a příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc

Viz administrativní ocenění.

Zastavěná plocha:	212,29 m ²
Plocha pozemku:	1 085,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1, Rodinný dům
Lokalita:	Ulice Mostní
Popis:	Dvoupodlažní RD se sedlovou střechou, pravděpodobně nepodsklepený po částečné rekonstrukci
Pozemek:	295,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2019	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší	1,15
K3 Poloha - Lepší	1,02
K4 Provedení a vybavení - Horší	0,85
K5 Celkový stav - Horší	0,80
K6 Vliv pozemku - Lepší	1,07
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
Cena	Celkový koeficient K_C



Zdroj: Prodej 2019

Váha: 1
Upravená cena

3 750 000 Kč

0,85

3 187 500 Kč

Název: 2, Rodinný dům
Lokalita: Ulice Gudrichova
Popis: Podsklepená vila o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Původní stav.
Pozemek: 1 020,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2017	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší	1,02
K3 Poloha - Horší	0,80
K4 Provedení a vybavení - Horší	0,95
K5 Celkový stav - Horší	0,95
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Prodej 2017

Cena
3 000 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,74

Váha: 2
Upravená cena
2 220 000 Kč

Název: 3, Rodinný dům
Lokalita: Ulice Bartoničkova
Popis: Podsklepená vila o dvou nadzemních podlažích, starší, původní stav
Pozemek: 1 349,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2017	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Horší	0,80
K4 Provedení a vybavení - Horší	0,90
K5 Celkový stav - Horší	0,90
K6 Vliv pozemku - Horší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Prodej 2017

Cena
4 300 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,62

Váha: 1
Upravená cena
2 666 000 Kč


Název: 4, Rodinný dům
Lokalita: Ulice Ondříčkova
Popis: Podsklepená vila o dvou nadzemních podlažích a podkroví s půdou, starší. V době prodeje před opravou.
Pozemek: 692,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2018	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší	1,10
K3 Poloha - Horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Horší	0,90
K5 Celkový stav - Horší	0,90



K6 Vliv pozemku - Lepší	1,02	Zdroj: Prodej 2018
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Váha: 1
4 600 000 Kč	0,82	Upravená cena
		3 772 000 Kč

Název:	5, Rodinný dům	
Lokalita:	Ulice Gudrichova	
Pozemek:	714,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - Prodej 2018	1,00	
K2 Velikosti objektu - Větší	1,10	
K3 Poloha - Horší	0,80	
K4 Provedení a vybavení - Horší	0,90	
K5 Celkový stav - Horší	0,90	
K6 Vliv pozemku - Lepší	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Zdroj: Prodej 2018
3 900 000 Kč	0,75	Váha: 1
		Upravená cena
		2 925 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Oceňovaná nemovitost byla porovnána s podobnými nemovitostmi, byly reálně zobchodované v letech 2017-2019. Průměrná porovnávací hodnota celé nemovitosti je 2.831.750,- Kč. Maximální hodnota 3.772.000,- Kč, minimální hodnota 2.220.000,- Kč. Srovnávaná nemovitost je zděnou vilou, která vlivem naprosto zanedbané běžné údržby jak vlastní budovy, tak okolních pozemků s příslušenstvím se pomalu blíží k neobyvatelnému stavu. Veškerá údržba je pouze do té míry, aby byl obyvatelný byt ve 2.NP, který je pronajímán za netržní, nízké nájemné, které vychází z majetkové historie tohoto domu. I v tomto bytě je ovšem porouchaný kotel pro vytápění a ohřev TUV a jeho výměna je problematická vzhledem ke stavu konstrukcí v domě a nutnosti získat revizi. Z důvodu nemožnosti získat revizi na rozvody plynu a elektřiny v bytě v 1.NP je tento neobyvatelný bez celkové rekonstrukce. (v minulosti byl odpojen od energií z důvodu neplacení poplatků za energie nájemníkem). Nemovitost má v sobě potenciál, ovšem za cenu investic v hodnotě milionů korun V tomto srovnání se oceňovaná nemovitost jeví vzhledem k lokalitě a velmi špatnému technickému stavu jako podprůměrná. Porovnávací hodnota nemovitosti je tedy odhadnuta v oblasti pod průměrnou cenou ve výši 2.500.000,- Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 220 000 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	2 954 100 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	2 831 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 772 000 Kč/ks

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	2 500 000 Kč
Jednotková cena	2 500 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 500 000 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Dům č.p.2033	1 445 410,80 Kč
2. Přípojka plynu	7 856,90 Kč
3. Přípojka vody	7 362,90 Kč
4. Přípojka elektro	4 417,40 Kč
5. Přípojka kanalizace	48 497,10 Kč
6. Pozemky	956 331,- Kč
6.1. Oceňované pozemky	904 401,75 Kč
6.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	6 281,80 Kč
6.3. Chodník z bet dlaždic	3 733,- Kč
6.4. Pergola	10 405,- Kč
6.5. Oplocení	5 251,80 Kč
6.6. Oplocení 2	10 003,40 Kč
6.7. Porosty	16 254,20 Kč
	<hr/>
	= 956 331,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 469 876,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 469 880,- Kč

slovy: Dvamilionychtyristašedesátdevěttisícsmsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům č.p.2033 2 044 428,30 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přípojka kanalizace 68 595,60 Kč

2.2. Přípojka elektro 3 790,50 Kč

2.3. Přípojka vody 10 414,30 Kč

2.4. Přípojka plynu 11 113,10 Kč

2.5. Oplocení 2 8 583,80 Kč

2.6. Oplocení 4 110,30 Kč

2.7. Pergola 8 143,50 Kč

2.8. Chodník z bet dlaždic 2 921,70 Kč

2.9. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy 3 672,50 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **121 345,30 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 1 410 500,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p.2033 vč pozemků a příslušenství 2 500 000,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 469 880 Kč

slovy: Dvamilionýčtyřistašedesátdevěttisícsmsetosmdesát Kč

Porovnávací hodnota	2 500 000 Kč
Věcná hodnota	3 576 274 Kč
z toho hodnota pozemku	1 410 500 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nejlépe obvyklé ceně (tržní hodnotě) odpovídá hodnota stanovená porovnáním s reálně obchodovanými nemovitostmi na trhu. Věcná hodnota, která vyjadřuje hodnotu znovu pořízení se započtením přiměřeného opotřebení. V tomto případě je nad tržní cenou stanovenou porovnáním s nemovitostmi obchodovanými či nabízenými na trhu. Obvyklou cenu nemovitosti ke dni znaleckého posudku odhaduji ve výši ceny porovnávací ve výši 2.500.000,- Kč

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsttisíc Kč

Závěr

Administrativní cena zjištěná ke dni odhadu

2.469.880,- Kč

slovy: Dvamilionýčtyřistašedesátdevěttisícsmsetosmdesát,- Kč

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitosti ke dni odhadu

2.500.000,- Kč

slovy: Dvamilionypětsttisíc,- Kč

V Opavě 28.6.2019

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

E. 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. 418-15/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 418-15/2019.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN, LV 3618 ze dne 24.6.2019	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	5