

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6331/16/2015

o ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 47 včetně stavební parcely číslo 30/2 a stavební parcely číslo 30/1 a zahrad číslo 121/1, 122/1, 123/1 a trvalého travního porostu číslo 126/1 a ostatní plochy číslo 1936 v katastrálním území Moravice, obec Moravice, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
IČ 258 41 114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 05.03.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 1 stranu příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 7.3.2015

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 793 31
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Moravice
Katastrální území: Moravice
Počet obyvatel: 241

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 166,92 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.03.2015.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 313 pro kú Moravice
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Zamazal Patrik a Zamazalová Eva, Mgr., č.p. 47, 747 84 Moravice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Zamazal Patrik a Zamazalová Eva, Mgr., č.p. 47, 747 84 Moravice, vlastnictví: výhradní

5. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.47

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Zděná kůlna
- 1.2.2. Dřevěná kůlna
- 1.2.3. Dřevěná garáž
- 1.2.4. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek č. 30/1, 30/2, 121/1, 122/1, 123/1, 123/2, 126/1 a 1936

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., 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	-0,06
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Stavby pro zemědělství	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,909$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,854$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.47

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům s částečným podsklepením, krytý sedlovou střechou pod níž je podkroví a půdní prostor. Dům je umístěn v obci Moravice. Přístup je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, plynovod a vodovod, odkanalizování je provedeno do jímky. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující:

PP (sklep) - schodiště, sklepní místnost

1NP (přízemí) - zádveří, kuchyň, dva pokoje, chodba, kuchyň, chodba, koupelna, dílna přístupná z venku

PP (podkroví) - chodba, dva pokoje, koupelna, místnost

Popis domu

Základy jsou provedeny z kamene, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou dřevěné trémové, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je provedena z tašek.

Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je zateplená.

Keramické obklady jsou provedeny ve standartním rozsahu. Dveře jsou dřevěné, okna jsou plastové, Podlahy jsou z dlažeb a prken. Schodiště je betonové.

Elektroinstalace je provedena světelná a motorická, do domu je zaveden zemní plyn. Rozvody vody jsou teplé a studené, vytápění je ústřední, kotel je na zemní plyn a slouží k ohřevu teplé vody.

Vnitřní hygienické vybavení je standartní, vybavení kuchyní je demontováno.

Stav domu

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven kolem roku 1925. Do dnešní podoby byl dům opraven v roce 2010. (celková rekonstrukce). V současné době je dům neužíván, je demontováno vybavení kuchyní a není možnost ověřit funkčnost vytápění a rozvodu vody.

Příslušenství domu

Příslušenství domu je tvořeno přípojkou vody, elektro, plynu a jímkou. Pozemky jsou oploceny pouze částečně. K příjezdu k domu slouží zpevněná plocha z kamene.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 812,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	4,40*4,70	=	20,68 m ²
přízemí:	13,66*5,90+23,85*4,85	=	196,27 m ²
podkroví:	13,66*5,90	=	80,59 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	20,68 m ²	2,15 m
přízemí:	196,27 m ²	2,99 m
podkroví:	80,59 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	4,40*4,70*2,15	=	44,46 m ³
Vrchní stavba:	(13,66*5,90+23,85*4,85)*2,99	=	586,84 m ³
Zastřešení:	13,66*5,90*(0,80+3,20/2)+23,85*4,85*3,20/2	=	378,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 009,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	196,27 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	297,54 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,52

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu - Blízkost zemědělského areálu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,000 = \mathbf{0,816}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,812,- \text{ Kč/m}^3 * 0,816 = 1\,478,59 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,009,80 \text{ m}^3 * 1\,478,59 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,909 = 1\,275\,777,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 275 777,29 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zděná kůlna

Předmětem ocenění je zděná kůlna umístěna na stavební parcele číslo 30/2 v kú Moravice. Kůlna vznikla rekonstrukcí původní budovy z roku 1920. Celkovou životnost předpokládám na 155 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná 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	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí	5,30*8,45	=	44,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí	44,79 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	5,30*8,45*2,50	=	111,96 m ³
Zastřešení	5,30*8,45*1,45/2	=	32,47 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	111,96 m ³
Zastřešení	Z	32,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		144,43 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	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	nejsou	C	100
4. Krov	sedlový	S	100
5. Krytina	vlnitý profil	P	100
6. Klempířské práce	pozink	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky z venku	S	50
7. Úprava povrchů	vápenné omítky z venku	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plechové	S	100
10. Okna	jednoduché	S	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,15
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6315

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	5,18	95	155	61,29	3,1748
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	50,36	95	155	61,29	30,8656
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,56	5	65	7,69	0,8890
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	5,91	5	35	14,29	0,8445
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,69	5	35	14,29	0,3844
7. Úprava povrchů	S	6,10	50,00	1,00	3,05	4,83	5	35	14,29	0,6902
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,75	5	35	14,29	0,6788
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,74	5	35	14,29	0,2486

11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	12,98	5	65	7,69	0,9982
Opořebení:										38,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6315
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 305,31
Plná cena: 144,43 m ³ * 1 305,31 Kč/m ³	=	188 525,92 Kč
Koeficient opořebení: (1- 38,8 % /100)	*	0,612
Nákladová cena stavby CS_N	=	115 377,86 Kč
Koeficient pp	*	0,854
Cena stavby CS	=	98 532,69 Kč
Zděná kůlna - zjištěná cena	=	98 532,69 Kč

1.2.2. Dřevěná kůlna

Předmětem ocenění je dřevěná kůlna umístěna v zahradě číslo 123/1. Postavena byla v roce 2010, celkovou životnost předpokládám na 30 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
Přízemí	2,80*3,60	= 10,08

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí	10,08 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Vrchní stavba	2,80*3,60*2,50/2	= 12,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	12,60 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

12,60 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	nejsou	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	nejsou	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnité profily	P	100
6. Klempířské práce	nejsou	C	100
7. Úprava povrchů	nejsou	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	nejsou	C	100
11. Podlahy	dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					49,51
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4951

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4951
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	794,14
Plná cena: 12,60 m ³ * 794,14 Kč/m ³	=	10 006,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 16,7 \% / 100)$

* 0,833

Nákladová cena stavby CS_N

= 8 335,13 Kč

Koeficient pp

* 0,854

Cena stavby CS

= 7 118,20 Kč

Dřevěná kůlna - zjištěná cena

= 7 118,20 Kč

1.2.3. Dřevěná garáž

Předmětem ocenění je dřevěná garáž, která je přistavěna k nevlastněné budově na p. č. 122/1 v kú Moravice. Garáž byla postavena v roce 2010. Celkovou životnost předpokládám na 50 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přízemí	3,20*9,60	= 30,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	30,72 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Vrchní stavba	3,20*9,60*2,40	= 73,73 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	73,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		73,73 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	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	Podstandart	P	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	nejsou	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitá	P	100
6. Klempířské práce	nejsou	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	nejsou	C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6133

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6133
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	983,73
Plná cena:	73,73 m ³ * 983,73 Kč/m ³	=	72 530,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 50 = 10,0 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)		*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N		=	65 277,37 Kč
Koeficient pp		*	0,854
Cena stavby CS		=	55 746,87 Kč
Dřevěná garáž - zjištěná cena		=	55 746,87 Kč

1.2.4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

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

* 0,8000

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

* 2,2930

Upravená cena studny

= 17 885,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 95 / 150 = 63,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,3 \% / 100)$

* 0,367

= 6 563,94 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

= 6 563,94 Kč

Cena stavby CS

* 0,854

= 5 605,60 Kč

Studna - zjištěná cena

= 5 605,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek č. 30/1, 30/2, 121/1, 122/1, 123/1, 123/2 , 126/1 a 1936

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4 077,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 4 077,00) / 4 077,00 = \mathbf{0,849}$$

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,909 = 0,854$

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				
§ 4 odst. 1	141,72	0,854		121,03
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,849				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	30/1	662,00	121,03	80 121,86
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	30/2	719,00	121,03	87 020,57
§ 4 odst. 1	zahrada	121/1	648,00	121,03	78 427,44
§ 4 odst. 1	zahrada	122/1	169,00	121,03	20 454,07
§ 4 odst. 1	zahrada	123/1	414,00	121,03	50 106,42
§ 4 odst. 1	zahrada	123/2	235,00	121,03	28 442,05
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	126/1	1 016,00	121,03	122 966,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1936	214,00	121,03	25 900,42
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					493 439,31

Pozemek č. 30/1, 30/2, 121/1, 122/1, 123/1, 123/2, 126/1 a 1936 - zjištěná cena = 493 439,31 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	134 140,00
Celková výměra pozemku	m ²	950,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	950,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	134 140,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 719,10
Trvalé porosty - zjištěná cena		8 719,10 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.47 1 275 777,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zděná kůlna 98 532,70 Kč

1.2.2. Dřevěná kůlna 7 118,20 Kč

1.2.3. Dřevěná garáž 55 746,90 Kč

1.2.4. Studna 5 605,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 442 780,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek č. 30/1, 30/2, 121/1, 122/1, 123/1, 123/2 , 126/1 a 1936 493 439,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 493 439,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 8 719,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 8 719,10 Kč

Celkem 1 944 939,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 944 939,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 944 940,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřicetčtyřítisícdevětsetčtyřicet Kč

Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby.

- 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno ve stavu nemovitosti ke dni místního šetření 05.03. 2015. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny oceňovaného rodinného domu je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, z vlastní databáze, popřípadě z realitní inzerce.

V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o prodejích obdobných rodinných domů v obcích v okrese Opava z vlastní databáze a další údaje jsou zjišťovány v inzerci realitních kanceláří, které působí na území okresu Bruntál - MBM reality holding a.s., STING, NEXT Reality, RK CITY, 1. Opavská realitka s.r.o., RKK Krnov

Posouzení silných stránek oceňované nemovitosti:

- Dobrý technický stav domu po celkové rekonstrukci
- Umístění domu ve středu obce Moravice
- Velký pozemek ve funkčním celku s domem

