

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6353/38/2015

o ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 466 včetně stavební parcely číslo 384/10 a trvalých travních porostů číslo 384/6 a 384/7 v katastrálním území Markvartovice, obec Markvartovice, 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 23.06.2015 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

telefon: 724 747 437

e-mail: [pzilinsky@quick.cz](mailto:pzilinsky@quick.cz)

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 28.6.2015

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 793 31  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Markvartovice  
Katastrální území: Markvartovice  
Počet obyvatel: 1 933

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 506,47 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.06.2015 za přítomnosti Ing. Jiřího Javorníka.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 616 pro kú Markvartovice
- Kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Rudolf Draštík, Šilheřovická 466, 74714 Markvartovice, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Rudolf Draštík, Šilheřovická 466, 74714 Markvartovice, vlastnictví: výhradní

## 5. Obsah znaleckého posudku

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům čp. 466 na stavební parcele číslo 384/10

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Zděná kůlna na p. 384/7 a 384/6

1.2.2. Přístřešek pro osobní automobil na p. 384/7

1.2.3. Venkovní úpravy

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky ve funkčním celku

## **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**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Rezidenční zástavba	I	0,03
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Rodinný dům čp. 466 na stavební parcele číslo 384/10**

Předmětem ocenění je zděný patrový rodinný dům s podsklepením, krytý sedlovou střechou pod níž je půdní prostor. Dům je umístěn v Markvartovicích na stavební parcele číslo 384/10. Přístup i příjezd je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie a veřejný vodovod, do domu je zaveden zemní plyn. Odkanalizování domu je do jímky (nepodařilo se zjistit kde se nachází), dešťové vody jsou svedeny do potoka. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující:

PP (sklep) - chodba, čtyři místnosti, kotelna s uhelnou (PP 104,46m<sup>2</sup>)

1NP (přízemí) - chodba, prádelna, pokoj, WC, garáž s dílnou (PP 102,87 m<sup>2</sup>)

2NP (patro) - chodba, byt 4+1 s koupelnou, jídelnou, spíží a WC (PP 110,76 m<sup>2</sup>)

Popis domu

-----  
Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic a cihel. Stropy jsou provedeny z ocelových nosníků a stropních desek. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou původní. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou provedeny z cementových potěrů a textilních krytin, v ostatních místnostech jsou dřevěné dílce a dlažby a cementový potěr. Schodiště do patra a na půdu je dřevěné, do sklepa je betonové.

Elektroinstalace je světelná a motorová, bleskosvod není instalován. Rozvod vody je proveden teplé a studené, zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový boiler. Do domu je zaveden zemní plyn. Vytápění je ústřední, kotel ÚT je na tuhá paliva. V kuchyni je instalován plynový sporák na PB, v koupelně je vana, dvě umývadla. Záchod je splachovací.

Stav domu

-----  
Přesné stáří nebylo zjištěno, dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů lze předpokládat, že byl postaven kolem roku 1980. Na základě zjištěného technického stavu předpokládám celkovou životnost na 100 let. Je zanedbaná průběžná údržba, morální opotřebení je zvýšeno o 10%.

#### **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:  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

se dvěma nadzemními podlažími  
111

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
sklep	12,20*12,20	=	148,84
přízemí	12,20*12,20	=	148,84
patro	12,20*12,20	=	148,84

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
sklep	148,84 m <sup>2</sup>	2,75 m
přízemí	148,84 m <sup>2</sup>	2,75 m
patro	148,84 m <sup>2</sup>	2,90 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
spodní stavba	(12,20*12,20)*(2,75)	=	409,31 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	(12,20*12,20)*(2,75)	=	409,31 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	(12,20*12,20)*(2,90)	=	431,64 m <sup>3</sup>
zastřešení	(12,20*12,20)*(3,40/2)	=	253,03 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	409,31 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	409,31 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	431,64 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	253,03 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 503,29 m <sup>3</sup>

### 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	S	100
2. Zdivo	tvárnivé zdivo	S	100
3. Stropy	ocelové nosníky a stropní desky	S	100
4. Střecha	dřevěná sedlová	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břizolit	S	100
9. Vnější obklady	nejsou	S	100

10. Vnitřní obklady	keramické původní	P	100
11. Schody	dřevěné a betonové	S	100
12. Dveře	hladké do ocelových zárubní	S	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	P	100
14. Podlahy obytných místností	cementový potěr - textilní krytina	P	100
15. Podlahy ostatních místností	dřevěné dílce, dlažby, cem. potěr	P	100
16. Vytápění	ústřední, kotel na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	220 V a 380 V	S	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	teplá a studená	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. boiler	S	100
21. Instalace plynu	zaveden do domu	S	100
22. Kanalizace	do jímky	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, dvě umývadla	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	není	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	P	2,40	100	0,46	1,10
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	P	5,30	100	0,46	2,44
14. Podlahy obytných místností	P	2,30	100	0,46	1,06
15. Podlahy ostatních místností	P	1,40	100	0,46	0,64
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,07
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9007</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9007
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<u>3 257,52</u>
<b>Plná cena:</b> 1 503,29 m <sup>3</sup> * 3 257,52 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 896 997,24 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 35 / 100 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

*	0,650
=	<u>3 183 048,21 Kč</u>

## Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Z důvodu značně zanedbané údržby.

Srážka za morální opotřebení: 3 183 048,21 \* 10 % =

-	318 304,82 Kč
---	---------------

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

=	<u>2 864 743,39 Kč</u>
---	------------------------

**Koeficient pp**

*	1,000
---	-------

**Cena stavby CS**

=	<u>2 864 743,39 Kč</u>
---	------------------------

**Rodinný dům čp. 466 na stavební parcele číslo 384/10 - zjištěná cena** = **2 864 743,39 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Zděná kůlna na p. 384/7 a 384/6

Předmětem ocenění je zděná přízemní kůlna, krytá sedlovou střechou pod níž je půdní prostor. Postavena byla shodně s domem kolem roku 1980. Na základě zjištěného technického stavu předpokládám její celkovou životnost na 60 let. Z důvodu úplného nedokončení stavby a značně zanedbané průběžné údržby je morální opotřebení zvýšeno o 10%.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
<b>Přízemí</b>	5,45*3,98	=	<u>21,69</u>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí	21,69 m <sup>2</sup>	2,20 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Vrchní stavba	5,45*3,98*2,20	=	47,72 m <sup>3</sup>
zastřešení	5,45*3,98*3,30/2	=	35,79 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	47,72 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	35,79 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		83,51 m <sup>3</sup>

#### 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo z tvárnice a cihel	S	100
3. Stropy	standartní	S	100
4. Krov	dřevěný sedlový	C	100
5. Krytina	poškozená lepenka	S	100
6. Klempířské práce	nejsou	C	100
7. Úprava povrchů	není	C	100
8. Schodiště	není	C	100
9. Dveře	svlaková	C	100
10. Okna	jednoduché ocelové	P	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	C	10,80	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00



10. Okna	P	1,00	100	0,46	0,46
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,06
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7006</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7006
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0670</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 629,16</b>
<b>Plná cena:</b> 83,51 m <sup>3</sup> * 1 629,16 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>136 051,15 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 60 = 58,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,3 % / 100)	*	0,417
	=	<b>56 733,33 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba nebyla plně dokončena, z tohoto důvodu je nadměrně opotřebována.

Srážka za morální opotřebení: 56 733,33 \* 10 % = - 5 673,33 Kč

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **51 060,- Kč**

Koeficient pp \* 1,000

**Cena stavby CS** = **51 060,- Kč**

**Zděná kůlna na p. 384/7 a 384/6 - zjištěná cena** = **51 060,- Kč**

### 1.2.2. Přístřešek pro osobní automobil na p. 384/7

Předmětem ocenění je ocelový přístřešek pro osobní automobil. Umístěn je ve dvoře. celkovou životnost předpokládám na 30 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
<b>přízemí</b>	2,80*5,00	=	14,00

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	14,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Vrchní stavba	2,80*5,00*2,50	=	35,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	2,80*5,00*0,80/2	=	5,60 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	35,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	5,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		40,60 m <sup>3</sup>

## 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky z ocelových trubek	P	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	ocelové trubky	P	100
5. Krytina	standart	S	100
6. Klempířské práce	nejsou	C	100
7. Úprava povrchů	není	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	P	31,00	100	0,46	14,26
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	P	33,50	100	0,46	15,41
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,67
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5467</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5467
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>762,77</b>
<b>Plná cena:</b> 40,60 m <sup>3</sup> * 762,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>30 968,46 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>10 312,50 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,000
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>10 312,50 Kč</b>
<b>Přístřešek pro osobní automobil na p. 384/7 - zjištěná cena</b>	=	<b>10 312,50 Kč</b>

### 1.2.3. Venkovní úpravy

Příslušenství domu je tvořeno přípojkami na inženýrské sítě, jímkou, zpevněnou plochou před garáží, a oplocením.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.  
Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 466 na stavební parcele číslo 384/10	2 864 743,39 Kč
Zděná kůlna na p. 384/7 a 384/6	51 060,00 Kč
Přístřešek pro osobní automobil na p. 384/7	10 312,50 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>2 926 115,89 Kč</b>

### Ocenění

Cena staveb celkem:	2 926 115,89
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300
<b>Venkovní úpravy - zjištěná cena</b>	= <b>87 783,48 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky ve funkčním celku

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,000**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,000 = 1,000**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	506,47	1,000		506,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	384/10	149,00	506,47	75 464,03
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	384/7	455,00	506,47	230 443,85
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	384/6	172,00	506,47	87 112,84
Stavební pozemky - celkem			776,00	m <sup>2</sup>	<b>393 020,72</b>

**Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena = 393 020,72 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům čp. 466 na stavební parcele číslo 384/10 2 864 743,40 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Zděná kůlna na p. 384/7 a 384/6 51 060,- Kč

1.2.2. Přístřešek pro osobní automobil na p. 384/7 10 312,50 Kč

1.2.3. Venkovní úpravy 87 783,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 3 013 899,40 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky ve funkčním celku 393 020,70 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 393 020,70 Kč**

**Celkem**

---

**3 406 920,10 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**3 406 920,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**3 406 920,- Kč**

slovy: Třímilionyčtyřistašesttisícdevětsetdvacet 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 oceňování. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

- Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit
- Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím
- Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno ve stavu nemovitosti ke dni místního šetření 22.06. 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 nemovitostí v obcích v okrese Opava v okolí Hlučína a další údaje jsou zjišťovány z inzerce realitních kanceláří, které působí na území okresu Opava - M&M reality holding a.s., STING, NEXT Reality, RK CITY, 1. Opavská realitka s.r.o.

Posouzení silných stránek oceňované nemovitosti:

- Dobrá lokalita umístění domu v klidné části obce
- V domě je garáž pro osobní automobil
- Blízkost města Hlučína a města Ostrava

Posouzení slabých stránek oceňované nemovitosti:

- Zanedbaná údržba domu
- Kotel ÚT je v dezolátním stavu
- Nedokončená stavba kůlny

Po zvážení všech známých skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu čp. 446, včetně pozemkových parcel číslo 384/6, 384/7 a 384/10 v kú Markvartovice, předpokládám jeho obvyklou cenu ve výši 8.000,-- Kč za m2 podlahové plochy domu (plocha sklepa započtena 1/2).

264 m2 podl. plochy \* 8.000,-- Kč ..... 2.112.000,-- Kč

Obvyklá cena 2.100.000,-- Kč

Krnov 28.6. 2015

Přílohy: - Kopie katastrální mapy  
- Fotodokumentace

Pohled na dům



Zděná kůlna



Přístřešek na auto





