

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4726-10/2021

Stavba rodinné rekreace čp. 197 na pozemku parc. č. St.218 včetně součástí, příslušenství a pozemků parc. č. St.218, 522 a 530 v k.ú. Razová.



**Objednatel znaleckého posudku:** Ing. Radomír Štamberg  
Pellicova 113/3c  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Pro potřeby zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách.

**Podle stavu ke dni 24.07.2021 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz



Počet stran: 32 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Loděnici 27.07.2021

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovit cenu v místě a čase obvyklou nemovitostí ve vlastnictví Ing. Radomíra Štramberga (r.č. 590912/1680) evidovaných v katastru nemovitostí na LV č. 46 v k.ú. Razová a cenu administrativní podle stavu a platného cenového předpisu ke dni konání místního šetření, tj. k 24.07.2021.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Stavba rodinné rekreace čp. 197 na pozemku parc. č. St.218 včetně součástí, příslušenství a pozemků parc. č. St.218, 522 a 530 v k.ú. Razová.
Adresa předmětu ocenění:	Razová 197 792 01 Razová
LV:	46
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Razová
Katastrální území:	Razová
Počet obyvatel:	518

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.07.2021 za přítomnosti: Ing. Štramberg, Ing.Foltan, Ing.Quis.

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Znalecký posudek č. 1291-86/2007 vyhotovený dne 17.9.2007 Ing. J. Sedláčkem.  
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 46 v k.ú. Razová ze dne 26.07.2021.  
Kopie katastrální mapy.



## 4. Celkový popis nemovitosti

### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Předmětné nemovitosti se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Bruntál v obci Razová v k.ú. Razová poblíž silnice č. 452. Lokalita obce Razová, ve které leží oceňovaná nemovitost, slouží především k rodinnému bydlení a k rekreaci obyvatel z rozvinutějších oblastí kraje (Ostrava, Opava atd.).

Lokalita obce Razová je tvořena převážně výstavbou rodinných domů venkovského typu postavených před 2.sv.válkou, které slouží především k rekreaci (rekreační domky a chalupy) - viz. text výše. Přístup k nemovitosti je přímý z veřejné asfaltové komunikace procházející obcí. Dopravní spojení je možné prostřednictvím autobusové dopravy (zastávka je umístěna cca 5-10 minut chůze od nemovitosti ve vzdálenosti cca 350m od nemovitosti) nebo osobním automobilem.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - zastávka RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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	

### Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Stavba rodinného domu č.p. 197 je samostatně stojící zděný objekt ležící na pozemku parc. č. St.218. Objekt je částečně podsklepený s 1 nadzemním podlažím s podkrovím se sedlovou střechou. Dispozičně objekt obsahuje 1 byt velikosti 4+1 s příslušenstvím. Podrobné dispoziční a konstrukční řešení domu - viz. dále v ocenění. Dispoziční řešení stavby - viz. dále v ocenění. Vznik stavby se datuje okolo roku 1907, kdy byla stavba uvedena do trvalého užívání. Okolo roku 1970 byla nemovitost částečně rekonstruována do současné podoby. Ke dni ocenění není nikým užívána. Stavebně-technický stav hodnotí znalec jako zhoršený k rekonstrukci.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1907	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	ze dne:	
	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř.vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 3757/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
3757/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	Obec Razová, Razová 351, 792 01 Razová

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Odhadce nemá informaci o pronájmu nemovitosti. Ke dni ocenění byl objekt volný - nikým pravidelně neužívaný.



## Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

**Nemovitá věc:**  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena  
Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

### Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Reálná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

### Popis ostatních rizik

Ostatní rizika nebyla zjištěna.

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 46					
Kraj:	CZ080 Moravskoslezský	Okres:	CZ0801 Bruntál		
Obec:	597724 Razová	Katastrální území:	739987 Razová		
Ulice:		č.o.:			
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>	
FO RČ: 590912/1680	Ing. Radomír Štamberg	Pellicova 113/3c, 60200 Brno		1 / 1	
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>	
část obce Razová	Stavba pro individuální rekreaci č.p. 197	na pozemku p.č. St. 218		ANO	
<b>Pozemky</b>					
St. 218	Stavební parcela	Parcela KN	160 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
522	Pozemková parcela	Parcela KN	2 660 m <sup>2</sup>	zahrada	
530	Pozemková parcela	Parcela KN	378 m <sup>2</sup>	zahrada	



## 5. Stanovení ceny dle cenového předpisu

LV: 46  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Razová  
Katastrální území: Razová  
Počet obyvatel: 518  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **528,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce 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 elektrina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 124,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Obsah**

1. Stavba rodinné rekreace čp. 197
2. Zděná kůlna
3. Dřevěná kůlna
4. Studna
5. Venkovní úpravy
6. Pozemky parc. č. St.218, 522 a 530

## Ocenění cenou zjištěnou

### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. **Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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:	I	0,00



Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - Atraktivní rekreační oblast poblíž vodní nádrže Slezská Harta.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,353$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,316$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,434$$

## 1. Stavba rodinné rekreace čp. 197

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Celkový obestavěný prostor	808 = 808,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>808,00 m<sup>3</sup></b>

### 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 bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné trémové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	dřevěné obložení	S	100
11. Schody	kamenné a dřevěné samonosné	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěná prkna	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	elektrická akumulární kamna, kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	pouze studená	P	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	odkanalizování do jímky	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuch.linka, el.vaříč	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20



15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 84,13  
 Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,8413**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8413
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 954,66</b>
<b>Plná cena:</b> 808,00 m <sup>3</sup> * 3 954,66 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 195 365,28 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 175 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 114 / 175 = 65,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 65,1 % / 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,349
=	<b>1 115 182,48 Kč</b>
*	1,434
=	<b>1 599 171,68 Kč</b>

**Stavba rodinné rekreace čp. 197 - zjištěná cena** = **1 599 171,68 Kč**

## 2. Zděná kůlna

### 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Celkový obestavěný prostor	29 = 29,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>29,00 m<sup>3</sup></b>

### 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
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	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38



10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,68
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7168</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7168
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 637,89</b>
<b>Plná cena:</b> 29,00 m <sup>3</sup> * 1 637,89 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>47 498,81 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 114 / 130 = 87,7 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>7 124,82 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,434
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>10 216,99 Kč</b>
<b>Zděná kůlna - zjištěná cena</b>	=	<b>10 216,99 Kč</b>

## 3. Dřevěná kůlna

### 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Celkový obestavěný prostor	19 = 19,00
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>19,00 m<sup>3</sup></b>

### 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
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	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
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	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6060</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6060
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 074,53</b>
<b>Plná cena:</b>	19,00 m <sup>3</sup> * 1 074,53 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>20 416,07 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$

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
=	<b>3 062,41 Kč</b>
*	1,434
=	<b>4 391,50 Kč</b>
=	<b>4 391,50 Kč</b>

Dřevěná kůlna - zjištěná cena

### 4. Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m

další hloubka: 1,00 m \* 3 810,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	3 810,- Kč
=	<b>13 560,- Kč</b>
*	0,8000
*	2,5520
=	<b>27 684,10 Kč</b>

#### Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 114 / 130 = 87,7 \%$

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
=	<b>4 152,62 Kč</b>
*	1,434
=	<b>5 954,86 Kč</b>
=	<b>5 954,86 Kč</b>

Studna - zjištěná cena

## 5. Venkovní úpravy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Stavba rodinné rekreace čp. 197	1 599 171,68 Kč
Zděná kůlna	10 216,99 Kč
Dřevěná kůlna	4 391,50 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 613 780,17 Kč</b>

### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 613 780,17
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Venkovní úpravy - zjištěná cena = 56 482,31 Kč**

## 6. Pozemky parc. č. St.218, 522 a 530

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 3\,198,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,198,00) / 3\,198,00 = \mathbf{0,863}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,353}$

### 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 pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,353 = \mathbf{1,434}$**



**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, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	124,-	1,434		177,82

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	St.218	160	177,82	
	Redukční koeficient R = 0,863			153,46	24 553,60
§ 4 odst. 1	zahrada	522	2 660	177,82	
	Redukční koeficient R = 0,863			153,46	408 203,60
§ 4 odst. 1	zahrada	530	378	177,82	
	Redukční koeficient R = 0,863			153,46	58 007,88
Stavební pozemky - celkem			3 198		<b>490 765,08</b>

**Pozemky parc. č. St.218, 522 a 530 - zjištěná cena celkem = 490 765,08 Kč**

**Výsledky analýzy dat**

1. Stavba rodinné rekreace čp. 197	1 599 172,- Kč
2. Zděná kůlna	10 217,- Kč
3. Dřevěná kůlna	4 392,- Kč
4. Studna	5 955,- Kč
5. Venkovní úpravy	56 482,- Kč
6. Pozemky parc. č. St.218, 522 a 530	490 765,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 2 166 983,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 166 980,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostošedesátšesttisícdevětsetosmdesát Kč

## 6. Stanovení ceny obvyklé

### SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Moravskoslezský	Obec, část obce: Razová, Razová	Počet obyvatel: 518
KÚ: Razová	Ulice:	Číslo popisné: 197

Rodinný dům	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/1/ANO		//
Počet bytových jednotek / typy	1	4+1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	
Zastavěná plocha 1NP:	233 m <sup>2</sup>		
Obestavěný prostor:	808 m <sup>3</sup>		
Jednotková cena:	6 000 Kč/m <sup>3</sup>		
Celková výměra pozemku:	3 198 m <sup>2</sup>		
Započítatelná plocha	134,75 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	174,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Stáří / další životnost:	114	61	
Opotřebení celkové:	65,14 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není
Vytápění:	lokální - elektřina
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 034 725 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 739 367 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	4 848 000 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	0 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	1 049 500 Kč	0 Kč



## Výpočet věcné hodnoty staveb

Stavba rodinného domu č.p. 197 je samostatně stojící zděný objekt ležící na pozemku parc. č. St.218. Objekt je částečně podsklepený s 1 nadzemním podlažím s podkrovím se sedlovou střechou. Dispozičně objekt obsahuje 1 byt velikosti 4+1 s příslušenstvím. Podrobné dispoziční a konstrukční řešení domu - viz. dále v ocenění. Dispoziční řešení stavby - viz. dále v ocenění. Vznik stavby se datuje okolo roku 1907, kdy byla stavba uvedena do trvalého užívání. Okolo roku 1970 byla nemovitost částečně rekonstruována do současné podoby. Ke dni ocenění není nikým užívána. Stavebně-technický stav hodnotí znalec jako zhoršený k rekonstrukci.

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	30,00 m <sup>2</sup>	9,45 m <sup>2</sup>
1.NP	233,00 m <sup>2</sup>	73,30 m <sup>2</sup>
Podkroví	62,00 m <sup>2</sup>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>134,75m<sup>2</sup></b>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	- sklep	5,40 m <sup>2</sup>	0,50	2,70m <sup>2</sup>
	- hobby (bývalá garáž)	13,50 m <sup>2</sup>	0,50	6,75m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>18,90 m<sup>2</sup></b>		<b>9,45 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	- zádveří	1,70 m <sup>2</sup>	1,00	1,70m <sup>2</sup>
	- předsíň se schodištěm	17,30 m <sup>2</sup>	1,00	17,30m <sup>2</sup>
	- pokoj	21,20 m <sup>2</sup>	1,00	21,20m <sup>2</sup>
	- pokoj	13,20 m <sup>2</sup>	1,00	13,20m <sup>2</sup>
	- spíž	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00m <sup>2</sup>
	- kuchyň	8,90 m <sup>2</sup>	1,00	8,90m <sup>2</sup>
	- koupelna	4,60 m <sup>2</sup>	1,00	4,60m <sup>2</sup>
	- komora + WC	5,40 m <sup>2</sup>	1,00	5,40m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>73,30 m<sup>2</sup></b>		<b>73,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Podkroví</b>				
	- chodba	11,20 m <sup>2</sup>	1,00	11,20m <sup>2</sup>
	- pokoj	20,40 m <sup>2</sup>	1,00	20,40m <sup>2</sup>
	- pokoj	20,40 m <sup>2</sup>	1,00	20,40m <sup>2</sup>
	- půdní prostory	30,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
	<b>Podkroví - celkem</b>	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>		<b>52,00 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
Celkový obestavěný prostor	=	808,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	=	808,00 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné pasy bez izolace
Zdivo	smíšené zdivo
Stropy	s rovným podhledem
Střecha	sedlová střecha, dřevěný krov
Krytina	asfaltový šindel
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky
Vnější obklady	
Vnitřní obklady	dřevěné obložení
Schody	betonové do 1.PP, dřevěné samonosné do podkroví
Dveře	náplňové



Okna	dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	dřevěná prkna
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	elektrická akumulční kamna, kamna na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	
Rozvod vody	ocelové trubky, pouze studená voda
Zdroj teplé vody	
Instalace plynu	
Kanalizace	odkanalizování do jímky
Vybavení kuchyně	kuch.linka, el.vaříč
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
Záchod	splachovací
Ostatní	

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	233
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	808,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 848 000
Stáří	roků	114
Další životnost	roků	61
Opotřebení	%	65,14
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 689 867</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětné nemovitosti se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Bruntál v obci Razová v k.ú. Razová poblíž silnice č. 452. Lokalita obce Razová, ve které leží oceňovaná nemovitost, slouží především k rodinnému bydlení a k rekreaci obyvatel z rozvinutějších oblastí kraje (Ostrava, Opava atd.).

Lokalita obce Razová je tvořena převážně výstavbou rodinných domů venkovského typu postavených před 2.sv.válkou, které slouží především k rekreaci (rekreační domky a chalupy) - viz. text výše. Přístup k nemovitosti je přímý z veřejné asfaltové komunikace procházející obcí. Dopravní spojení je možné prostřednictvím autobusové dopravy (zastávka je umístěna cca 5-10 minut chůze od nemovitosti ve vzdálenosti cca 350m od nemovitosti) nebo osobním automobilem.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnatelné pozemky (nezastavěné pozemky pro výstavbu rodinných domů) se v místní části Moravský Kočov obchodují za částky okolo 400,-Kč/m<sup>2</sup> až 500,-Kč/m<sup>2</sup>.





Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 218	160	500	1 / 1	80 000
zahrada	522	462	500	1 / 1	231 000
	522	2 198	250	1 / 1	549 500
zahrada	530	378	500	1 / 1	189 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>3 198</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 049 500</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od nemovitostí nabízených v realitní inzerci i od skutečně obchodovaných nemovitostí. Jelikož nebylo možno zajisti všechny porovnatelné nemovitosti přímo z obce Razová, byly do cenového porovnání zahrnuty rovněž podobné nemovitosti z jiných obcí o podobné velikosti poblíž dané lokality. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě se pohybuje od cca 14.200,-Kč/m<sup>2</sup> do cca 15.200,-Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy místností v závislosti na vybavení objektu. Vzhledem ke skutečnosti, že pro cenové porovnání byly použity ceny nemovitostí jak z nabídky v realitní inzerci, tak i ceny skutečně realizované, bude odhad obvyklé ceny stanoven částkou okolo 15.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

V dané lokalitě příznivě působí na ceny nemovitostí skutečnost, že oblast obce Razová slouží především k rekreaci obyvatel z rozvinutějších oblastí regionu (Opava, Ostrava atd.) v návaznosti na blízkost vodní nádrže Slezská Harta.



Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Razová RD 1, Razová, 3+1, stáří stavby okolo 80-100 let, původní stav – k rekonstrukci, pozemek=1.660m <sup>2</sup> , započitatelná plocha =110 m <sup>2</sup> , cena=1.630.000,-Kč. Zdroj ceny – kupní smlouva 2020. Započitatelná plocha = 14.818 ,- Kč/m <sup>2</sup> .	110,00	1 660	3+1	1 630 000	14 818	1,00	14 818
Hodnocení: Zdroj ceny - Kupní smlouva 2020 - koeficient 1,00; Velikosti objektu - Podobná - koeficient 1,00; Poloha - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - BEz vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;							
Razová RD 2, Razová, 3+1, stáří stavby okolo 80-100 let, k celkové rekonstrukci interiéru, pozemek=4.564m <sup>2</sup> , započitatelná plocha =145 m <sup>2</sup> , cena=2.200.000,-Kč. Zdroj ceny – kupní smlouva 2021. Započitatelná plocha = 15.172 ,- Kč/m <sup>2</sup> .	145,00	4 564	3+1	2 200 000	15 172	1,00	15 172
Hodnocení: Zdroj ceny - Kupní smlouva 2021 - koeficient 1,00; Velikosti objektu - Podobná - koeficient 1,00; Poloha - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Mírně lepší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - Mírně větší pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - Průměrná nemovitost - koeficient 1,00;							
Leskovec nad Moravicí RD 3, Leskovec nad Moravicí, stáří stavby cca 90 let, původní stav – k celkové rekonstrukci, pozemek=956m <sup>2</sup> , započitatelná plocha = 100 m <sup>2</sup> (odhad), cena=1.500.000,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2021. Započitatelná plocha = 15.000 ,- Kč/m <sup>2</sup> .	100,00	956	4+1	1 500 000	15 000	0,99	14 850
Hodnocení: Zdroj ceny - Nabídka realitní inzerce 2021 - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Podobná - koeficient 1,00; Poloha - Podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Výrazně menší pozemek než oceňovaný - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - Dobrá nemovitost - koeficient 1,00;							
Razová RD 4, Razová, 4+1, stáří stavby okolo 80-100 let, původní stav k rekonstrukci, pozemek=3.124m <sup>2</sup> , započitatelná plocha =140 m <sup>2</sup> , cena=1.990.000,-Kč. Zdroj ceny – jednání o vykoupení nemovitosti 2021. Započitatelná plocha = 14.214 ,- Kč/m <sup>2</sup> .	140,00	3 124	4+1	1 990 000	14 214	1,10	15 635
Hodnocení: Zdroj ceny - Jednání o výkupu (prodejní cena bude vyšší) - koeficient 1,10; Velikosti objektu - Podobná - koeficient 1,00; Poloha - Stejná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - Podobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Průměrná nemovitost - koeficient 1,00;							
Variační koeficient před úpravami:			2,44 %	Variační koeficient po úpravách:		2,17 %	
Započitatelná plocha				134,75 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:				14 818 Kč/m <sup>2</sup>		Minimální cena: 1 996 726 Kč	
Průměrná jednotková cena:				15 119 Kč/m <sup>2</sup>		Průměrná cena: 2 037 285 Kč	
Maximální jednotková cena:				15 635 Kč/m <sup>2</sup>		Maximální cena: 2 106 816 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>				<b>15 100 Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>Porovnávací hodnota: 2 034 725 Kč</b>	

## **Komentář ke stanovení tržní hodnoty**

### **Odhad obvyklé ceny současné:**

Odhad obvyklé ceny budoucí vychází především z cenového porovnání ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě činí cca 15.000,-Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy objektu, což činí:

Započitatelná plocha celkem:	134,75m <sup>2</sup> x 15.000,-Kč/m <sup>2</sup>	=	2.021.250,-Kč
CELKEM:		=	2.021.250,-Kč

**Obvyklá cena současná: 2.000.000,-Kč**

### **Rekapitulace předmětu ocenění:**

Stavba rodinné rekreace č.p. 197 na pozemku parc. č. St.218 včetně součástí, příslušenství a pozemků parc. č. St.218, 522 a 530 v k.ú. Razová.

Oceňované nemovitosti jsou v katastru nemovitostí evidovány na LV č. 46 v k.ú. Razová.

### **Silné stránky nemovité věci**

- 1) Velmi klidná lokalita vhodná k rekreaci
- 2) Možnost privátního parkování na vlastním pozemku
- 3) Větší pozemek

### **Slabé stránky nemovité věci**

- 1) Omezené pracovní možnosti v místě = nutnost dojíždění za prací
- 2) Zhoršený stavebně-technický stav (před dalším užíváním je zapotřebí rekonstrukce)



## REKAPITULACE

Pro stanovení ceny oceňované nemovitosti byly znalcem zajištěny následující podklady:

- Stanovení ceny dle cenového předpisu
- Stanovení ceny cenovým porovnáním

Výsledky jednotlivých metod zjištění ceny za prodej předmětné nemovitosti ke dni ocenění jsou zaznamenány v níže uvedené tabulce:

Metoda zjištění ceny	Cena v Kč	Poznámka – zdroj ceny
Dle cenového předpisu	2.166.980,- Kč	Dle vyhl.č. 488/2020 Sb.
Cenové porovnání	2.000.000,- Kč	Cenové porovnání.

**Obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem 2 000 000,- Kč**

slovy: Dvamiliony Kč

V Loděnici 27.06.2021

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. září 2004 pod č.j. Spr. 3188/2004 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví - stavby obytné, stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4726-10/2021 znaleckého deníku.

## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace stavu nemovitosti ze dne 06.05.2021.	2
Porovnatelné nemovitosti - podrobné údaje.	1
Mapa oblasti a situace širších vztahů.	2
Informace o pozemku parc. č. 3757/1 v k.ú. Razová ze dne 26.07.2021.	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 46 v k.ú. Razová ze dne 26.07.2021.	2
Kopie katastrální mapy a soutisk katastrální mapy s ortofotomapou.	2

## Koncesní listina

Koncesní listina č.j. MMOP 60233/2006/ZIVN/ChL, Ev..č. 380601-245078 vydaná Magistrátem města Opava ze dne 21.6.2006.





Pohled z ulice



Detail čísla popisného



Pohled ze zahrady



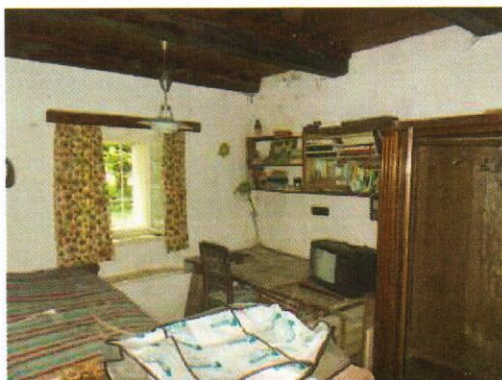
Zahrada



1.NP - Předsíň



1.NP - Pokoj

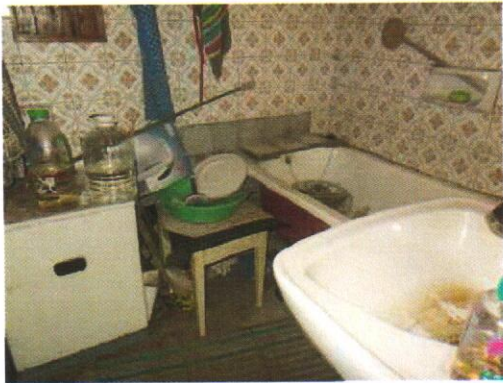


1.NP - Pokoj

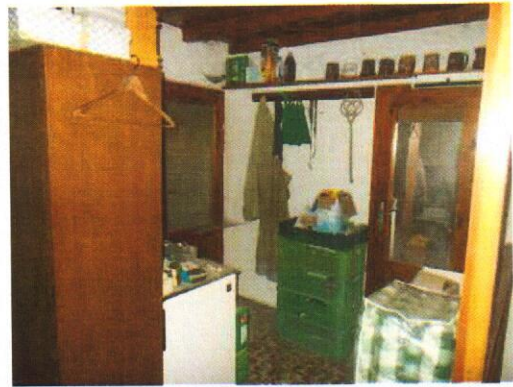


1.NP - Kuchyně





1.NP - Koupelna



Podkroví - Hala







Podkroví - Pokoj



Podkroví - Pokoj

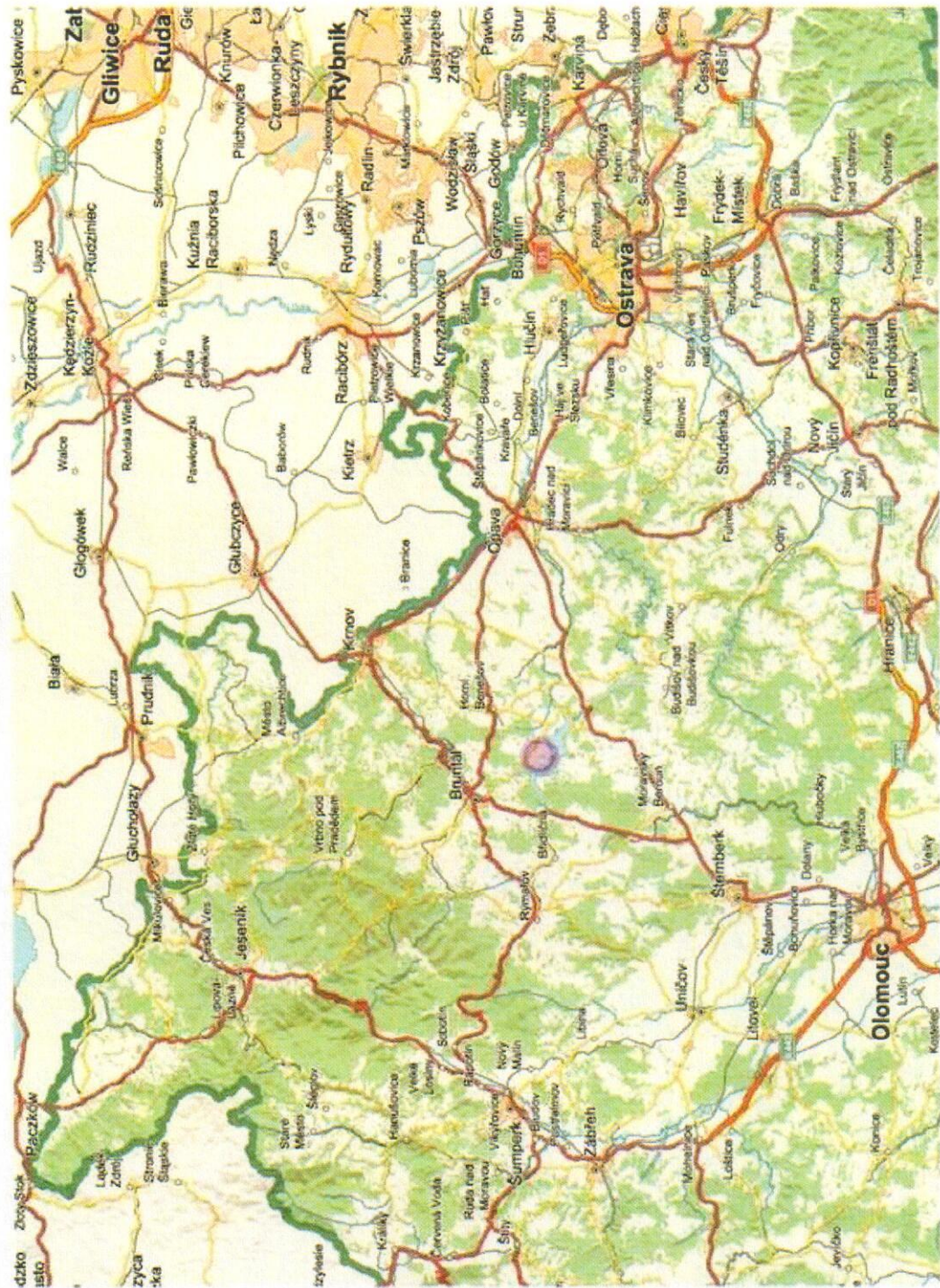


## Porovnatelné nemovitosti – podrobné údaje

1. srovnatelná nemovitost	
	<p>Razová, 3+1, stáří stavby okolo 80-100 let, původní stav – k rekonstrukci, pozemek=1.660m<sup>2</sup>, započítatelná plocha =110 m<sup>2</sup>, cena=1.630.000,-Kč.</p> <p>Zdroj ceny – kupní smlouva 2020.</p> <p>Započítatelná plocha = 14.818 ,- Kč/m<sup>2</sup></p>
2. srovnatelná nemovitost	
	<p>Razová, 3+1, stáří stavby okolo 80-100 let, k celkové rekonstrukci interiérů, pozemek=4.564m<sup>2</sup>, započítatelná plocha =145 m<sup>2</sup>, cena=2.200.000,-Kč.</p> <p>Zdroj ceny – kupní smlouva 2021.</p> <p>Započítatelná plocha = 15.172 ,- Kč/m<sup>2</sup></p>
3. srovnatelná nemovitost	
	<p>Leskovec nad Moravicí, stáří stavby cca 90 let, původní stav – k celkové rekonstrukci, pozemek=956m<sup>2</sup>, započítatelná plocha = 100 m<sup>2</sup> (odhad), cena=1.500.000,-Kč.</p> <p>Zdroj ceny – rezervace 2021.</p> <p>Započítatelná plocha = 15.000 ,- Kč/m<sup>2</sup></p>
4. srovnatelná nemovitost	
	<p>Razová, 4+1, stáří stavby okolo 80-100 let, původní stav k rekonstrukci, pozemek=3.124m<sup>2</sup>, započítatelná plocha =140 m<sup>2</sup>, cena=1.990.000,-Kč.</p> <p>Zdroj ceny – jednání o vykoupení nemovitosti 2021.</p> <p>Započítatelná plocha = 14.214 ,- Kč/m<sup>2</sup></p>
Vyhodnocení	
<p>V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od nemovitostí nabízených v realitní inzerci i od skutečně obchodovaných nemovitostí. Jelikož nebylo možno zajistit všechny porovnatelné nemovitosti přímo z obce Razová, byly do cenového porovnání zahrnuty rovněž podobné nemovitosti z jiných obcí o podobné velikosti poblíž dané lokality. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě se pohybuje od cca 14.200,-Kč/m<sup>2</sup> do cca 15.200,-Kč/m<sup>2</sup> započítatelné plochy místností v závislosti na vybavení objektu. Vzhledem ke skutečnosti, že pro cenové porovnání byly použity ceny nemovitostí jak z nabídky v realitní inzerci, tak i ceny skutečně realizované, bude odhad obvyklé ceny stanoven částkou okolo 15.000,- Kč/m<sup>2</sup>.</p> <p>V dané lokalitě příznivě působí na ceny nemovitostí skutečnost, že oblast obce Razová slouží především k rekreaci obyvatel z rozvinutějších oblastí regionu (Opava, Ostrava atd.) v návaznosti na blízkost vodní nádrže Slezská Harta.</p>	



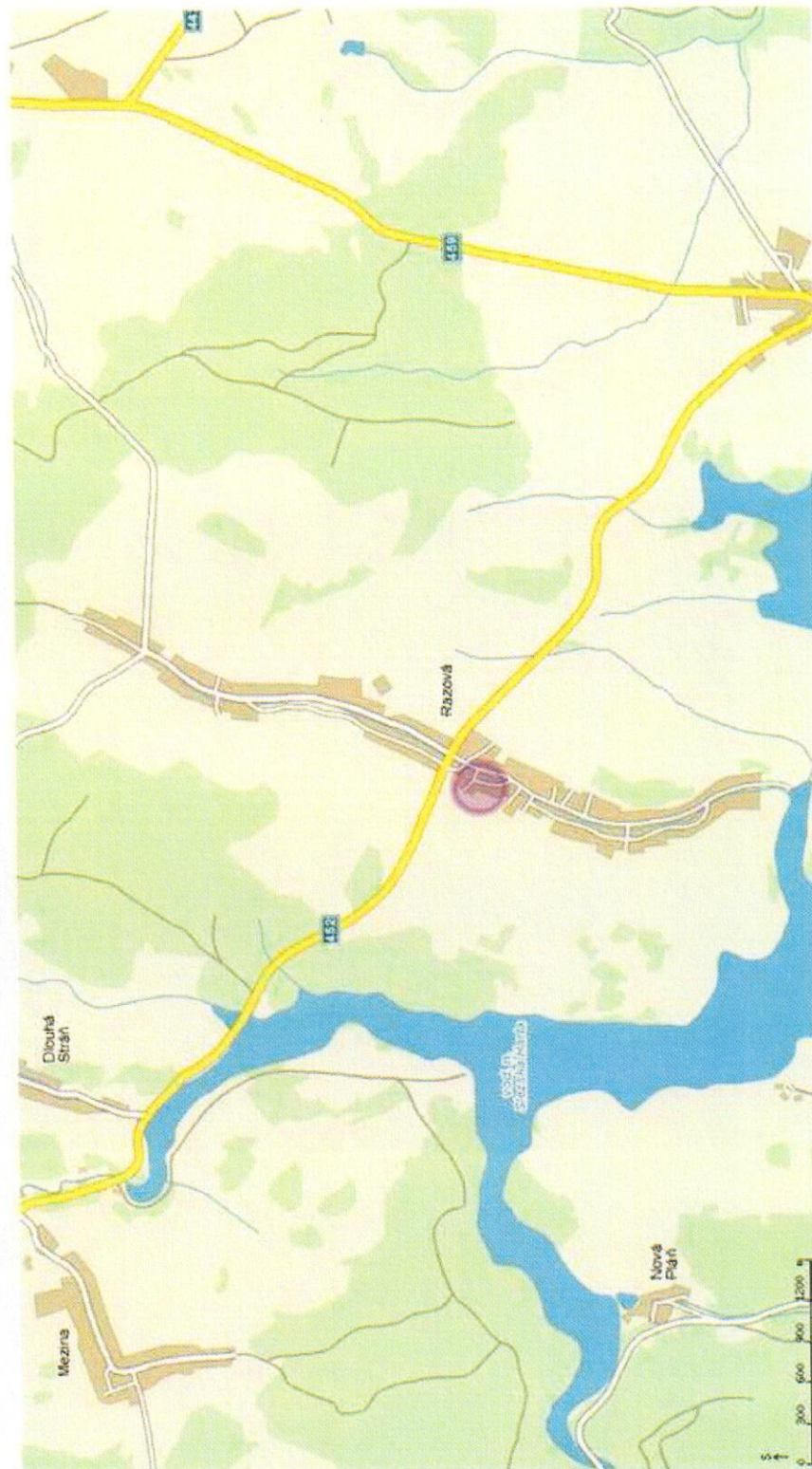
## Mapa oblasti Obec Razová





## Situace širších vztahů

Obec Razová čp. 197



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3757/1</a>
Obec:	<a href="#">Razová [597724]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Razová [739987]</a>
Číslo LV:	<a href="#">272</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	16844
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Razová, č. p. 351, 79201 Razová

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

### Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.07.2021 05:00.













