

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6738/72/2018

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 164/1000 na pozemku číslo 571 jehož součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 206 a pozemku číslo 572/1 v kú Neplachovice, obec Neplachovice, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku: Mgr. Jana Vaverková
Polní 1487/2
746 01 Opava

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 18.12.2018 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 23.12.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 506
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Neplachovice
Katastrální území: Neplachovice
Počet obyvatel: 943

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 179,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 472,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.12.2018 za přítomnosti paní Mgr. Jana Vaverková.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN z LV č. 506 pro kú Neplachovice
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Jana Vaverková, Polní 1487/2, 746 01 Opava, podíl: 164 / 1000

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 164/1000 na budově čp. 206 v kú Neplachovice. Budova je zděná patrová bez podsklepení, krytý plochou střechou. Umístěna je na ulici Zámecká v Neplachovicích na pozemku číslo 571 v kú Neplachovice. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Budova je napojena na veřejný vodovod, rozvod NN a plynovod. Odkanalizování je provedeno do jímky. Dispoziční řešení je následující:

1NP (přízemí) - lékárna se zázemím, chodba se schodištěm do 2NP, ordinace lékaře s čekárnou a WC muži a ženy

2NP (patro) - chodba, čekárna s WC ženy, muži, personál, dvě ordinace se zázemím

Popis budovy

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou provedeny s rovným

podhledem, zastřešení plochou střechou, střešní krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Schodiště je betonové s keramickým obkladem. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálním zařízení a kolem umyvadel. Okna jsou plastová, dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou z keramických dlažeb a PVC. Elektroinstalace je provedena světelná a motorická, rozvod vody je studené, k ohřevu jsou instalovány malé elektrické ohřivače u mývadel. Vytápění budovy je ústřední, kotel je na zemní plyn.

Stav budovy

Přesné stáří budovy nebylo zjištěno, dle konstrukčního řešení a použitých materiálů lze předpokládat, že byla postavena kolem roku 1975. Budova je běžně udržovaná, neprojevují se žádné zjevné závady. na základě zjištěného technického stavu předpokládám celkovou životnost na 100 let.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Občanská vybavenost čp. 206 součást pozemku číslo 571 v kú Neplachovice
2. Přípojka vody
3. Přípojka kanalizace
4. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
5. Přípojky elektro závěs. kabelem
6. Plynová přípojka
7. Přístupový chodník z asfaltu
8. Chodník z bet. dlaždic a okapový chodník
9. Plot z drátěného pletiva
10. Ocelová vrata
11. Pozemky číslo 571 a 572/1 v kú Neplachovice
12. 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Vlivy snižující cenu - Podílové spoluvlastnictví	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,969}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel 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: 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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,017$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,997$

1. Občanská vybavenost čp. 206 součást pozemku číslo 571 v kú Neplachovice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	6,50*16,70+10,85*14,90+6,20*6,70	=	311,76
patro	6,50*16,70+10,85*14,90+6,20*6,70-3,00*8,90-4,00*7,85	=	253,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	311,76 m ²	3,30 m	1 028,81
patro	253,66 m ²	3,30 m	837,08
Součet	565,42 m²		1 865,89

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 865,89 / 565,42	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	565,42 / 2	= 282,71 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(6,50*16,70+10,85*14,90+6,20*6,70)*(3,30)	=	1 028,79 m ³
vrchní stavba	(6,50*16,70+10,85*14,90+6,20*6,70-3,00*8,90-4,00*7,85)*(3,30)	=	837,06 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 028,79 m ³
vrchní stavba	NP	837,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 865,85 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 vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standartní	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastové	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramické dlažby	S	100
15. Vytápění	ÚT - plyn. kotel	S	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	pouze studené vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	proveden	S	100
21. Ohřev teplé vody	malé el. ohřívače u umývadel	P	100
22. Vybavení kuchyní	není	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standartní	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20

16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	1,80	100	0,46	0,83
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8990

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 740,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9433
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8990
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1280
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 478,15
Plná cena: 1 865,85 m ³ * 3 478,15 Kč/m ³	=	6 489 706,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 100 = 43,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 43,0 % / 100)	* 0,570
Nákladová cena stavby CS_N	= 3 699 132,52 Kč
Koeficient pp	* 0,997
Cena stavby CS	= 3 688 035,12 Kč
Občanská vybavenost čp. 206 součást pozemku číslo 571 v kú Neplachovice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 3 688 035,12 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 164 / 1 000
Občanská vybavenost čp. 206 součást pozemku číslo 571 v kú Neplachovice - zjištěná cena	= 604 837,76 Kč

2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	647,90
Plná cena: 15,00 m * 647,90 Kč/m	=	9 718,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka vody - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,283
=	2 750,34 Kč
*	0,997
=	2 742,09 Kč
=	2 742,09 Kč
*	164 / 1 000

Přípojka vody - zjištěná cena

= **449,70 Kč**

3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 230,67
Plná cena: 8,00 m * 2 230,67 Kč/m	=	17 845,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka kanalizace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

*	0,283
=	5 050,24 Kč
*	0,997
=	5 035,09 Kč
=	5 035,09 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>164 / 1 000</u>
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	825,75 Kč

4. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 20,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 347,92
Plná cena: 20,00 m ³ * 4 347,92 Kč/m ³	=	86 958,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 80 = 53,8 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 53,8 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 53,8 % / 100)	*	0,462
Nákladová cena stavby CS_N	=	40 174,78 Kč
Koeficient pp	*	0,997
Cena stavby CS	=	40 054,26 Kč
Žumpa z monolitického i montovaného betonu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	40 054,26 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>164 / 1 000</u>

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena = **6 568,90 Kč**

5. Přípojky elektro závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	225,40
Plná cena: 25,00 m * 225,40 Kč/m	=	5 635,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 845,25 Kč

Koeficient pp

* 0,997

Cena stavby CS

= 842,71 Kč

Přípojky elektro závěs. kabelem - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 842,71 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 164 / 1 000

Přípojky elektro závěs. kabelem - zjištěná cena

= 138,20 Kč

6. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,00 m

Ocenění

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

= 305,-

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

* 0,8000

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

* 2,3660

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 577,30

Plná cena: 15,00 m * 577,30 Kč/m

= 8 659,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 50 = 48,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

* 0,520

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 502,94 Kč

Koeficient pp

* 0,997

Cena stavby CS

= 4 489,43 Kč

Plynová přípojka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 4 489,43 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 164 / 1 000

Plynová přípojka - zjištěná cena

= 736,27 Kč

7. Přístupový chodník z asfaltu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad

štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 75,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	497,02
Plná cena: 75,00 m ² * 497,02 Kč/m ²	=	37 276,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístupový chodník z asfaltu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Přístupový chodník z asfaltu - zjištěná cena

*	0,283
=	10 549,25 Kč
*	0,997
=	10 517,60 Kč
=	10 517,60 Kč
*	164 / 1 000
=	1 724,89 Kč

8. Chodník z bet. dlaždic a okapový chodník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.3. Plochy z granitoidových dlaždic 30/30/4 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 50,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	220,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	404,98
Plná cena: 50,00 m ² * 404,98 Kč/m ²	=	20 249,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,7 % / 100)	*	0,283
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 730,47 Kč
Koeficient pp	*	0,997
Cena stavby CS	=	5 713,28 Kč
Chodník z bet. dlaždic a okapový chodník - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	5 713,28 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	164 / 1 000
Chodník z bet. dlaždic a okapový chodník - zjištěná cena	=	936,98 Kč

9. Plot z drátěného pletiva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 220,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	457,34
Plná cena: 220,00 m ² * 457,34 Kč/m ²	=	100 614,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 43 / 60 = 71,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 71,7 % / 100) * 0,283

Nákladová cena stavby CS_N = **28 473,99 Kč**

Koeficient pp * 0,997

Cena stavby CS = **28 388,57 Kč**

Plot z drátěného pletiva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **28 388,57 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 164 / 1 000

Plot z drátěného pletiva - zjištěná cena = **4 655,73 Kč**

10. Ocelová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 050,72
Plná cena: 1,00 ks * 7 050,72 Kč/ks	=	7 050,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 70 = 61,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,4 \% / 100)$

* 0,386

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 721,58 Kč

Koeficient pp

* 0,997

Cena stavby CS

= 2 713,42 Kč

Ocelová vrata - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 2 713,42 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 164 / 1 000

Ocelová vrata - zjištěná cena

= 445,- Kč

11. Pozemky číslo 571 a 572/1 v kú Neplachovice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,050 = 0,997$

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	472,-	0,997		470,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	571	355	470,58	167 055,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	572/1	897	470,58	422 110,26
Stavební pozemky - celkem			1 252		589 166,16
Pozemky číslo 571 a 572/1 v kú Neplachovice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 589 166,16 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 164 / 1 000

Pozemky číslo 571 a 572/1 v kú Neplachovice - zjištěná cena = **96 623,25 Kč**

12. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	589 166,16
Celková výměra pozemku	m ²	1 252,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	700,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	329 406,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	27 999,51
Trvalé porosty - celkem:		27 999,51 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	27 999,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	164 / 1 000
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	4 591,92 Kč

C. REKAPITULACE

1. Občanská vybavenost čp. 206 součást pozemku číslo 571 v kú Neplachovice	604 837,80 Kč
2. Přípojka vody	449,70 Kč
3. Přípojka kanalizace	825,80 Kč
4. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	6 568,90 Kč
5. Přípojky elektro závěs. kabelem	138,20 Kč
6. Plynová přípojka	736,30 Kč
7. Přístupový chodník z asfaltu	1 724,90 Kč
8. Chodník z bet. dlaždic a okapový chodník	937,- Kč
9. Plot z drátěného pletiva	4 655,70 Kč
10. Ocelová vrata	445,- Kč
11. Pozemky číslo 571 a 572/1 v kú Neplachovice	96 623,30 Kč
12. Trvalé porosty	4 591,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **722 534,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **722 530,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacetdvatisícpětsettřicet Kč

D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

-Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

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

Ocenění je zpracováno k datu provedení posudku a 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 nemovitostí 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, popřípadě z realitní inzerce. V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí v regionu, čerpáno z vlastní databáze a z realitní inzerce. Uvedená nemovitost je atypická, není často obchodována (lékařská ordinace).

Silné stránky nemovitosti

- umístění v lokalitě obce s občanskou vybaveností
- možnost parkování osobního automobilu před objektem
- pozemek ve funkčním celku s parkovou úpravou

Slabé stránky nemovitosti

- předmětem ocenění je pouze podíl 164/1000

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a známým uskutečněným prodejům obdobných nemovitostí na území obcí v okrese Opava předpokládám obvyklou cenu výše uvedeného spoluvlastnického podílu na budově čp. 206 a pozemcích číslo 571 a 572/1 v kú Neplachovice ve výši:

Stanovená obvyklá cena

spoluvlastnického podílu 164/1000

750 000,-- Kč

=====

V Krnově 23.12.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie výpisu z KN z LV č. 506 pro kú Neplachovice	2
Kopie katastrální mapy	1

