

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1245-23/2017

O ceně nemovitostí-pozemku p.č.1475/2 včetně objektu č.p.109 v k.ú.Příbor,obec Příbor,okres
Nový Jičín

Objednatel znaleckého posudku:

Městský úřad
nám.S.Freuda 19
742 58 Příbor

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 11.4.2017 znalecký posudek vypracovala:

Tat'ána Kvapilová
Kunčice pod Ondřejníkem 767

telefon: 725/333507
e-mail: kvapilova.tana@centrum.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kunčicích p/O: 12.4.2017



A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova
Adresa předmětu ocenění: Příbor
742 58 Příbor
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Příbor
Katastrální území: Příbor
Počet obyvatel: 8 466
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **658,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území 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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 480,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2017 za přítomnosti p.Rožnovské.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z listu vlastnictví č.3947 ze dne 10.4.2017
- kopie katastrální mapy
- projektová dokumentace stavby
- informace sdělené vlastníkem nemovitostí
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Město Příbor, nám.S.Freuda 19, 742 58 Příbor, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Město Příbor, nám.S.Freuda 19, 742 58 Příbor, vlastnictví: výhradní

5. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav zjištěný místním šetřením odpovídá údajům a datům uvedených v listu vlastnictví č.3947 výpisu z katastru nemovitostí pro obec Příbor.

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o budovu, která se nachází zastavěné části obce, přímo v centru.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Budova
 - 1.3. Vodovodní přípojka
 - 1.4. Kanalizační přípojka
 - 1.5. Plynová přípojka
 - 1.6. Elektrická přípojka

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,017$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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	0,04
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

ale

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,110$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,129$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,055$$

1. Pozemek

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný stavbou samotnou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,110 = 1,055$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	480,-	1,055		506,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1475/2	57,00	506,40	28 864,80
Stavební pozemek - celkem			57,00		28 864,80

Ocenění staveb na pozemcích

1.2. Budova

Jedná se o pozemek p.č.1475/2, jehož součástí je budova s č.p.109, který se nachází v zastavěné části obce, v centru obce. Objekt je volně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Dispozičně obsahuje prostory pro hygienické zařízení a to dámské a pánské záchody včetně pisoárů, chodby a prostor pro obsluhu. V objektu se tedy nachází městské veřejné dámské a pánské záchody a k těmto účelům byl i využíván. Budova je zděná, na betonových základech, s plochou střechou, pokrytou ípou, oplechování z pozinkovaného plechu, fasádní i vnitřní omítky vápenné, podlahy betonové, z keramické dlažby, PVC, okna dřevěná, dveře dřevěné, rozvod vody pouze studené, odvod vody do veřejné kanalizace, vytápění lokální topidly na zemní plyn, elektrická energie světelná i motorová, hygienické vybavení standartní, záchody i pisoáry splachovací. Původní budova byla stará 49 let a ve špatném technickém stavu, proto byla v roce 1990 provedena celková rekonstrukce a vnitřní přestavba. Technický stav odpovídá svému stáří s pravidelnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
vrchní stavba	8,80*6,40	=	56,32
zastřešení	8,80*6,40	=	56,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
vrchní stavba	56,32 m ²	2,50 m	140,80
zastřešení	56,32 m ²	0,60 m	33,79
Součet	112,64 m²		174,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	174,59 / 112,64	= 1,55 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	112,64 / 2	= 56,32 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$(8,80 \cdot 6,40) \cdot (2,50)$	=	140,80 m ³
zastřešení	$(8,80 \cdot 6,40) \cdot (0,60)$	=	33,79 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	140,80 m ³
zastřešení	Z	33,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		174,59 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	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	ípa	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	nevyskytují se	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná	P	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC	S	100
15. Vytápění	lokální	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
17. Bleskosvod	nevyskytuje se	C	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady z hygienických zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	nevyskytuje se	C	100
22. Vybavení kuchyní	nevyskytuje se	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	záchody, pisoáry, umývadla	S	100
24. Výtahy	nevyskytuje se	C	100
25. Ostatní	nevyskytuje se	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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8254

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,39	49	150	32,67	2,4143
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	18,54	49	80	61,25	11,3557
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,81	49	80	61,25	6,0086
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,51	49	70	70,00	5,2570
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,51	27	40	67,50	2,3693
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,73	27	40	67,50	0,4928
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,84	27	50	54,00	4,7736
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,00	27	40	67,50	2,7000
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,88	27	40	67,50	2,6190
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,48	27	50	54,00	2,4192
13. Okna	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,23	27	50	54,00	1,7442
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,00	27	40	67,50	2,7000
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,82	27	40	67,50	3,9285
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,15	27	40	67,50	4,8263

18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,78	27	40	67,50	1,2015
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,76	27	40	67,50	2,5380
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	27	40	67,50	0,3240
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,09	27	40	67,50	3,4358
Opotřebení:										61,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0372
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,6548
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8254
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 672,58
Plná cena: 174,59 m ³ * 7 672,58 Kč/m ³	=	1 339 555,74 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 61,1 % /100)	*	0,389
Nákladová cena stavby CS_N	=	521 087,18 Kč
Koeficient pp	*	1,055
Cena stavby CS	=	549 746,97 Kč
Budova - zjištěná cena	=	549 746,97 Kč

1.3. Vodovodní přípojka

Jedná se o vodovodní přípojku na veřejný rozvod vody, stáří 27 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená [Kč/m]	=	845,64
Plná cena: 7,00 m * 845,64 Kč/m	=	5 919,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 40 = 67,5 %
 Koeficient opotřebení: (1- 67,5 % / 100)

	*	0,325
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 923,83 Kč
Koeficient pp	*	1,055
Cena stavby CS	=	2 029,64 Kč
Vodovodní přípojka - zjištěná cena	=	2 029,64 Kč

1.4. Kanalizační přípojka

Jedná se o kanalizační přípojku na veřejnou kanalizaci, stáří 27 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 634,04
Plná cena: 10,00 m * 3 634,04 Kč/m	=	36 340,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 80 = 33,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,8 \% / 100)$	* 0,662
Nákladová cena stavby CS _N	= 24 057,34 Kč
Koeficient pp	* 1,055
Cena stavby CS	= 25 380,49 Kč
Kanalizační přípojka - zjištěná cena	= 25 380,49 Kč

1.5. Plynová přípojka

Jedná se o plynovodní přípojku na rozvod zemního plynu, stáří 27 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3310
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	710,96
Plná cena: 8,00 m * 710,96 Kč/m	=	5 687,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 40 = 67,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 67,5 \% / 100)$	* 0,325

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 848,50 Kč
Koeficient pp	*	1,055
Cena stavby CS	=	1 950,17 Kč

Plynová přípojka - zjištěná cena = 1 950,17 Kč

1.6. Elektrická přípojka

Jedná se o elektrickou přípojku na veřejný rozvod elektrické sítě a to zemním kabelem ze sloupu, stáří 27 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	11,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2310
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	435,04
Plná cena: 11,00 m * 435,04 Kč/m	=	4 785,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 50 = 54,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$

	*	0,460
Nákladová cena stavby CS _N	=	2 201,30 Kč
Koeficient pp	*	1,055
Cena stavby CS	=	2 322,37 Kč

Elektrická přípojka - zjištěná cena = 2 322,37 Kč

Cena staveb celkem = 581 429,64 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

1.2. Budova	549 746,97 Kč
1.3. Vodovodní přípojka	2 029,64 Kč
1.4. Kanalizační přípojka	25 380,49 Kč
1.5. Plynová přípojka	1 950,17 Kč
1.6. Elektrická přípojka	2 322,37 Kč
Stavby na pozemku - celkem	581 429,64 Kč
Pozemky - celkem	+ 28 864,80 Kč

Pozemek - zjištěná cena = 610 294,44 Kč

Cena obvyklá(tržní)

Obvyklá,obecná, neboli tržní cena nemovitostí je cena, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku 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.

Obvyklá cena(též tržní nebo obecná cena) nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a shodné stavební připravenosti pozemků.

Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je jako obvyklá cena uvažovaná cena zjištěná dle platných cenových předpisů, zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č.345/2015 Sb., vyhlášky č.53/2016 Sb. a vyhlášky č.443/2016 Sb.

Pozemek p.č.1475/2 včetně objektu č.p.109 v k.ú.Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín

Cena obvyklá (tržní): 610 290,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek	610 294,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	28 864,80 Kč
1.2. Budova	549 747,- Kč
1.3. Vodovodní přípojka	2 029,60 Kč
1.4. Kanalizační přípojka	25 380,50 Kč
1.5. Plynová přípojka	1 950,20 Kč
1.6. Elektrická přípojka	2 322,40 Kč
	= 610 294,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

610 294,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

610 290,- Kč

slovy: Šestsetdesettisícdevětdevadesát Kč

V Kunčicích p/O: 12.4.2017

Tat'ána Kvapilová
Kunčice pod Ondřejníkem 767

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1994, č.j. Spr. 3389/94 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí a movitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1245-23/2017 znaleckého deníku.

