

KONTROLNÍ POSUDEK

č. UZSVM/OFM/581/2021-OFMM

Zadavatel kontrolního posudku: ÚZSVM, ÚP Ostrava, RČ/IČO: 69797111
Lihovarská 1335/9
716 10 Ostrava-Radvanice

Účel kontrolního posudku:

Ocenění stavby č.p. 48 a parcel St. 9, St. 10, 10/1 v k.ú. Tyra.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 01.03.2021 kontrolní posudek vypracoval:

Znalecký posudek je podán v oboru ..., odvětví ...

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
Ing. Miroslav Haas
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2
telefon: 597315343
e-mail: miroslav.haas@uzsvm.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu. Zadavateli se předává v vyhotoveních. Vyhotovení číslo:

V Ostravě 01.03.2021

A. ZADÁNÍ

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

LV: 60000
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Třinec
Katastrální území: Tyra
Počet obyvatel: 35 002

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **768,00 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{555,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

3. Vlastnické a evidenční údaje

ÚZSVM, ÚP Ostrava, Lihovarská 1335/9, 716 10 Ostrava-Radvanice, podíl 1 / 1

C. NÁLEZ

1. Obsah kontrolního posudku

1. Rodinný dům č.p. 48
2. Hospodářská budova
 - 2.1. Posezení
 - 2.2. Stodola - Hospodářský přístřešek
 - 2.3. Garáž
3. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

4. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek
5. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
6. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek
7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
9. Hnojiště z lomového kamene
10. Pozemky stavební
11. Trvalé porosty

D. KONTROLNÍ 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. 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_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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,893$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 0,850$$

1. Rodinný dům č.p. 48

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I PP	10*12 =	120,00	2,20 m
I NP	10*12 =	120,00	2,80 m
II NP	10*12 =	120,00	2,80 m
podkroví	10*12 =	120,00	2,80 m
		480,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	I PP	(10*12)*(2,20) =	264,00
NP	I NP	(10*12)*(2,80) =	336,00
NP	II NP	(10*12)*(2,80) =	336,00
Z	zastřešení	(10*12)*(0,5+2,80/2) =	228,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 164,00 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		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		P	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení		S	100

25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	P	3,40	100	0,46	1,56
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					97,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9776

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	4,30	100,00	1,00	4,30	4,31	100	150	66,67	2,8735
2. Zdivo	24,30	100,00	1,00	24,30	24,40	100	150	66,67	16,2675
3. Stropy	9,30	100,00	1,00	9,30	9,34	100	150	66,67	6,2270
4. Střecha	4,20	100,00	1,00	4,20	4,22	100	150	66,67	2,8135
5. Krytina	3,00	100,00	1,00	3,00	3,01	35	50	70,00	2,1070
6. Klempířské konstrukce	0,70	100,00	1,00	0,70	0,70	35	50	70,00	0,4900
7. Vnitřní omítky	6,40	100,00	1,00	6,40	6,43	35	85	41,18	2,6479
8. Fasádní omítky	3,30	100,00	1,00	3,30	3,31	35	85	41,18	1,3631
10. Vnitřní obklady	2,40	100,00	1,00	2,40	2,41	35	85	41,18	0,9924
11. Schody	3,90	100,00	1,00	3,90	3,92	100	150	66,67	2,6135

12. Dveře	3,40	100,00	1,00	3,40	3,41	35	50	70,00	2,3870
13. Okna	5,30	100,00	1,00	5,30	5,32	35	50	70,00	3,7240
14. Podlahy obytných místností	2,30	100,00	1,00	2,30	2,31	35	45	77,78	1,7967
15. Podlahy ostatních místností	1,40	100,00	1,00	1,40	1,41	35	45	77,78	1,0967
16. Vytápění	4,20	100,00	1,00	4,20	4,22	35	40	87,50	3,6925
17. Elektroinstalace	4,00	100,00	1,00	4,00	4,02	35	40	87,50	3,5175
18. Bleskosvod	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	35	85	41,18	0,2059
19. Rozvod vody	2,80	100,00	1,00	2,80	2,81	35	50	70,00	1,9670
20. Zdroj teplé vody	1,60	100,00	1,00	1,60	1,61	20	25	80,00	1,2880
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	35	50	70,00	0,3500
22. Kanalizace	2,90	100,00	1,00	2,90	2,91	35	50	70,00	2,0370
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	15	20	75,00	0,3750
24. Vnitřní vybavení	5,00	100,00	1,00	5,00	5,02	35	50	70,00	3,5140
25. Záchod	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	15	30	50,00	0,2000
26. Ostatní	3,00	100,00	1,00	3,00	3,01	35	50	70,00	2,1070
Opotřebení:									66,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9776
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 283,88
Plná cena: 1 164,00 m ³ * 5 283,88 Kč/m ³	=	6 150 436,32 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % /100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS _N	=	2 048 095,29 Kč
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	1 740 881,- Kč
Rodinný dům č.p. 48 - zjištěná cena	=	1 740 881,- Kč

2. Hospodářská budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba s víceúčelovým užitím dle § 28

Ocenění jednotlivých částí

2.1. Posezení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podskepení:	nepodskepená nebo podskepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	8,6*3 =	25,80	4,80 m
		25,80 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	(8,6*3)*(3,70) =	95,46
Z	zastřešení	8,6*3*1,1/2 =	14,19
Obestavěný prostor - celkem:			109,65 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
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	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,93
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6593

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	N	7,10	100,00	1,54	10,93	16,58	100	200	50,00	8,2900
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	48,23	100	200	50,00	24,1150
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,07	35	70	50,00	5,5350
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	12,29	35	45	77,78	9,5592
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,58	35	45	77,78	2,0067
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	9,25	35	50	70,00	6,4750
Opotřebení:										56,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6593
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	2 071,44
Plná cena: 109,65 m ³ * 2 071,44 Kč/m ³		=	227 133,40 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 56,0 % /100)		*	0,440
Nákladová cena stavby CS _N		=	99 938,70 Kč
Koeficient pp		*	0,850
Cena stavby CS		=	84 947,89 Kč
Posezení - zjištěná cena		=	84 947,89 Kč

2.2. Stodola - Hospodářský přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP 6*6 =	36,00	4,80 m
		36,00 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP (6*6)*(2,60) =	93,60
Z	zastřešení 6*6*2,2/2 =	39,60
Obestavěný prostor - celkem:		
		133,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S 31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S 21,80	100	1,00	21,80

4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	9,70	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8400

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8400
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 227,46
Plná cena: 133,20 m ³ * 2 227,46 Kč/m ³	=	296 697,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 100 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,640
=	189 886,51 Kč
*	0,850
=	161 403,53 Kč

Stodola - Hospodářský přístřešek - zjištěná cena

=	161 403,53 Kč
---	----------------------

2.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	258,20	2,60 m
	258,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	(258,2)*(2,60) = 671,32
NP	zastřešení	258,2*2,2/2 = 284,02
Obestavěný prostor - celkem:		955,34 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	C	7,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					89,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8945

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	6,20	100,00	0,46	2,85	3,18	100	150	66,67	2,1201
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	33,65	100	150	66,67	22,4345
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	29,29	100	150	66,67	19,5276
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,37	35	50	70,00	4,4590
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,24	35	50	70,00	2,2680
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,37	35	50	70,00	3,7590
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,02	35	50	70,00	2,1140
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,57	35	50	70,00	1,0990
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,60	35	50	70,00	5,3200
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,71	35	50	70,00	4,6970
Opotřebení:										67,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8945

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 955,34 m³ * 3 091,45 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 67,8 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 1,1000

* 2,2850

= 3 091,45

= 2 953 385,84 Kč

* 0,322

= 950 990,24 Kč

* 0,850

= 808 341,70 Kč

Garáž - zjištěná cena

= 808 341,70 Kč

Přehled částí

2.1. Posezení

84 948,- Kč

2.2. Stodola - Hospodářský přístřešek

161 404,- Kč

2.3. Garáž

808 342,- Kč

Hospodářská budova - zjištěná cena

= 1 054 693,12 Kč

3. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

46*1,2 = 55,20 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

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

* 1,1000

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 814,09

Plná cena: 55,20 m² * 814,09 Kč/m²

= 44 937,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % / 100)

* 0,467

Nákladová cena stavby CS_N

= 20 985,94 Kč

Koeficient pp

* 0,850

Cena stavby CS

= 17 838,05 Kč

**Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek =
- zjištěná cena**

17 838,05 Kč

4. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek

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: 165,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	270,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	730,32
Plná cena: 165,00 m ² * 730,32 Kč/m ²	=	120 502,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 30 = 36,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)

* 0,633

Nákladová cena stavby CS_N

= 76 278,27 Kč

Koeficient pp

* 0,850

Cena stavby CS

= 64 836,53 Kč

Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek - zjištěná cena = 64 836,53 Kč

5. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 22,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 298,35
Plná cena: 22,00 m ² * 1 298,35 Kč/m ²	=	28 563,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 30 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS _N	=	8 569,11 Kč
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	7 283,74 Kč

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena = 7 283,74 Kč

6. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.3. Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

25*1,2 = 30,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	720,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 021,18
Plná cena: 30,00 m ² * 2 021,18 Kč/m ²	=	60 635,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 45 = 68,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 68,9 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,311
=	18 857,61 Kč
*	0,850
=	16 028,97 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek - zjištěná cena = 16 028,97 Kč

7. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

43*1,2 = 51,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 263,24
Plná cena: 51,60 m ² * 1 263,24 Kč/m ²	=	65 183,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 40 = 77,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 77,5 % / 100)	*	0,225
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 666,22 Kč
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	12 466,29 Kč

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = 12 466,29 Kč

8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

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:

58*1,2 = 69,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	673,73
Plná cena: 69,60 m ² * 673,73 Kč/m ²	=	46 891,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 35 = 88,6 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 033,74 Kč
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	5 978,68 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 5 978,68 Kč

9. Hnojiště z lomového kamene

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

16.3. Hnojiště z lomového kamene

242

Výměra:

$25 \times 0,5 = 12,50 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

=	950,-
*	1,1000
*	2,5740
=	2 689,83
=	33 622,88 Kč

Plná cena: $12,50 \text{ m}^3 \times 2 689,83 \text{ Kč/m}^3$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 36 / 40 = 90,0 \%$

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
=	5 043,43 Kč
*	0,850
=	4 286,92 Kč

Hnojiště z lomového kamene - zjištěná cena

= 4 286,92 Kč

10. Pozemky stavební

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2 288,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 \times 2 288,00) / 2 288,00 = 0,887$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,850 = 0,850$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	555,-	0,850		471,75	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	10	1 382	471,75	
	Redukční koeficient R = 0,887			418,44	578 284,08
§ 4 odst. 1	zahrada	10/1	812	471,75	
	Redukční koeficient R = 0,887			418,44	339 773,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	9	94	471,75	
	Redukční koeficient R = 0,887			418,44	39 333,36
Stavební pozemky - celkem			2 288		957 390,72

Pozemky stavební - zjištěná cena celkem = 957 390,72 Kč

11. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka na pozemku p.č.: 10/1	36	3 Ks	244,-	- 35 %	158,60	475,80
švestka na pozemku p.č.: 10	36	2 Ks	244,-	- 35 %	158,60	317,20
meruňka na pozemku p.č.: 10	11	1 Ks	1 653,-	- 10 %	1 487,70	1 487,70
hrušeň - vysokokmen na pozemku p.č.: 10	36	2 Ks	1 023,-	- 40 %	613,80	1 227,60
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 10	36	1 Ks	1 081,-	- 20 %	864,80	864,80
višeň na pozemku p.č.: 10	36	1 Ks	70,-	- 20 % min.	70,-	70,-

Součet:	=	4 443,10 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:	=	4 443,10 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
borovice černá na pozemku p.č.: 10/1			36 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 30 %	13 027,-	26 054,-
zerav japonský na pozemku p.č.: 10/1			36 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-	- 30 %	13 027,-	39 081,-
zerav japonský na pozemku p.č.: 10/1			11 roků	13,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 30 %	6 377,-	82 901,-
tis červený na pozemku p.č.: 10/1			21 roků	2,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-	- 30 %	1 316,-	2 632,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 10/1			21 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 30 %	13 755,-	13 755,-
ptačí zob obecný na pozemku p.č.: 10/1			21 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	1 162,-	1 162,-
bez černý na pozemku p.č.: 10/1			16 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 30 %	763,-	1 526,-
líška obecná na pozemku p.č.: 10			31 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 30 %	1 351,-	2 702,-
orešák černý na pozemku p.č.: 10			31 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-	- 30 %	15 246,-	30 492,-
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 10			11 roků	2,00 ks
Listnaté stromy II	11 280,-	- 30 %	7 896,-	15 792,-
dub červený na pozemku p.č.: 10			11 roků	2,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-	- 30 %	9 212,-	18 424,-
rododendron (azalka) žlutý na pozemku p.č.: 10			11 roků	1,00 ks
Vřesovištní dřeviny III	3 050,-	- 30 %	2 135,-	2 135,-
magnolie (šácholán) hvězdokvětá na pozemku p.č.: 9			11 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 30 %	2 016,-	2 016,-
zeravec východní na pozemku p.č.: 10			11 roků	25,00 m ²
Pnouch dřeviny I	800,-	- 30 %	560,-	14 000,-
Součet:				252 672,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	208 454,40 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			=	212 897,50 Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

1. Rodinný dům č.p. 48	1 740 881,- Kč
2. Hospodářská budova	1 054 693,- Kč
2.1. Posezení	84 948,- Kč
2.2. Stodola - Hospodářský přístřešek	161 404,- Kč
2.3. Garáž	808 342,- Kč
	= 1 054 693,12 Kč
3. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	17 838,- Kč
4. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek	64 837,- Kč
5. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	7 284,- Kč
6. Plot z ocel. plotových rámců na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek	16 029,- Kč
7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	12 466,- Kč
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	5 979,- Kč
9. Hnojiště z lomového kamene	4 287,- Kč
10. Pozemky stavební	957 391,- Kč
11. Trvalé porosty	212 898,- Kč

Výsledná cena - celkem:

4 094 583,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

4 094 580,- Kč

slovy: Čtyřimilionydevadesátčtyřitisícpětsetosmdesát Kč

V Ostravě 01.03.2021

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Ing. Miroslav Haas
Rašínovo nábřeží 390/42
128 00 Praha 2
telefon: 597315343
e-mail: miroslav.haas@uzsvm.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.

