

Znalecký posudek
číslo
1769
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD OBVYKLÉ CENY

NEMOVITOST:	rodinný dům č.p. 50 k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha včetně příslušenství a pozemků zapsaných na LV 77 k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha.
Adresa nemovitosti:	Nádražní 50, obec Osoblaha
Katastrální údaje:	Obec Osoblaha 597716 , k.ú. Osoblaha 713295 Kraj: Moravskoslezský, okres Bruntál
VLASTNÍK:	Jarošová Zdenka



ÚČEL OCENĚNÍ:	Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti Ex úřad JUDr. Antonín Dohnal, Jeseník Č.j. 014 Ex 2453/07-12
OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	Exekutorský úřad JUDr. Antonín Dohnal, Jeseník
Adresa objednatele:	Otakara Březiny 229, Jeseník

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
41069684	461201001	584 411 112	584 450 309	admin@exekutor-iesenek.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Adolf Pelár d.t. – soudní znalec Oboru ekonomika a ceny nemovitostí	
Adresa zhotovitele:	Dolní Studénky 39, 788 20	

IČ	DIČ	Telefon	Mobil	e-mail
		583285010	736187480	adolf.pelar@seznam.cz

Datum místního šetření:	5.3.2008	Datum zpracování:	17.3.2008
-------------------------	----------	-------------------	-----------

Počet stran: 21 Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo:

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba nedokončena změna stavby v r. rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: rekonstrukce nutná údržba

Konstrukce: zděné
Využití: bydlení
Poloha: mimo obec střed obce
Přípojky: elektro zpev. Příjezd
Dostupnost: autobus sil. II/III. tř. železnice
Negat.vlivy okolí: nejsou

Požadavky objednatele

Stanovení obecné ceny

Rizika nemovitosti:

Rizika u nemovitosti nebyla zjištěna

PRODEJNOST NEMOVITOSTI:

velmi dobrá průměrná obtížná
 (do 6 měsíců) (od 6 do 12 měsíců) (nad 1 rok)

Obvyklá cena

350 000,00 ,- Kč

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav celkem
Věcná hodnota RD	414 910,00 Kč
- z toho hodnota pozemku	48 140,00 Kč
Obvyklá cena včetně	350 000,00 Kč
- z toho hodnota pozemku	70 000,00 Kč
Cena podle cenového předpisu	467 810,00 Kč
- z toho hodnota pozemku	34 470,00 Kč

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Znalecký posudek o ceně byl zpracován ke dni 17.3. 2008

Hodnota nemovitosti byla stanovena dle obecných metodik ocenění nemovitostí, údaje o srovnávacích nemovitostech byly převzaty z informací RK v oblasti – prodejní ceny.

Dle odborného odhadu znalce cena vypočtená odpovídá ceně obdobných nemovitostí na volném trhu s nemovitostmi v daném místě a čase.

Prognóza vývoje cen nemovitostí v daném místě je zvyšující zájem o nemovitosti – vzhledem k poloze a přírodním podmínkám a mírný růst cen nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že na volném trhu jsou zpravidla nabízeny nemovitosti s plnou vybaveností inženýrských sítí bylo nutno hodnoty pro VH aproximovat na současné podmínky.

Nemovitost je podle všech vnějších znaků delší dobu neobydlena. Pro další užívání je nutná rekonstrukce.

Přílohy:

1. LV 77 k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha ze dne 4.2.2008
2. kopie KN k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha ze dne 29.2.2008
3. situace (mapa)
4. situace (mapa) – detail
5. Fotopříloha

A. Nález

1. informace o nemovitosti

Přehled oceňovaných staveb a pozemků

rodinný dům č.p.50 ulice Nádražní, k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha včetně příslušenství a pozemků zapsaných na LV 77 k.ú.Osoblaha, obec Osoblaha
Pozemky:
St 413 zastavěná plocha a nádvoří 657 m²

Přehled všech vlastníků

Jarošová Zdenka Malostranská 34, 742 41 Šenov u Nového Jičína 685729/0297

Přehled podkladů

- Usnesení k č.j. 014 Ex 2453/07-12 ze dne 4.2.2008 Exekutorského úřadu Jeseník
- LV č. 77, k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha ze dne 4.2.2008
- snímek KM k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha ze dne 29.2.2008
- zákon c. 151/1997 Sb. o ocenování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., c. 237/2004Sb. a c. 257/2004Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky c. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek c. 452/2003Sb. a c. 640/2004Sb a vyhlášky č. 617/2006 Sb, vyhlášky 3/2008 Sb
- metodika stanovení obvyklé ceny nemovitostí
- fotodokumentace pořízená znalcem tvoří přílohu ZP
- fyzická prohlídka a zaměření za přítomnosti znalce Adolfa Pelára d.t. a Ing. Jiří Pelár a bez přítomnosti vlastníka nemovitosti jenž byl k prohlídce vyzván doporučeným dopisem

Charakteristika obce

Charakteristika Osoblahy a okolí v doslovném znění podle **Ottova slovníku naučného**, vydaného v letech 1888-1909 ve 28 svazcích s odvoláním na dílo **Vlastenecké putování po Slezsku** dr.Fr.Slámy:

"Osoblaha (Hotzenplotz), město a moravská enkláva ve Slezsku, na řece t.jm. a na trati (Třemešná - Osoblaha) Mor.-slezské dráhy, v hejtmanství krnovském, má 353 domů, 2803 obyvatel, jako obec polit. 410 domů, 3395 obyvatel (r.1890); v městě jest okr.soud, komisařství fin.stráže, celní úřad (II.tř.), pošta, telegraf, krásný děkanský kostel s.Maří Magd., hřbitovní kostel sv.Mikuláše, radnice 5tř. obecná a 3tř. měšťanská škola pro chlapce a dívky, nemocnice, lékárna, spořitelna, spořitelni a zálož.družstvo, akc. cukrovar, sirkárna, výroba zboží pleteného a stávkového, svíček, mýdla, lihových nápojů, 5 mlýnů a výroční trhy. Tu a v okolí paličkování krajek a značná výroba lněného a bavlněného zboží. Opodál města popl. dvůr. - Území osoblažské od dob nepamětných jako statek náleželo k biskupství olomouckému, tudíž k Moravě. Když pak Opavsko odděleno od Moravy, zůstaly statky biskupské v deskách moravských, jež Marie Terezie přidělila krajským úřadům v Olomouci a v Přerově. Teprve císař Josef II. Připojil statky tyto krajskému úřadu krnovskému. R.1850 přivtěleny všechny moravské enklávy soudní a polit. správě do Opavy, daně zvláštními knihami vedené odvádějí se do Moravy a obyvatelé volí na sněm moravský jednoho poslance. Osoblaha byla již ve XII.století městem; r.1389 biskup Mikuláš udělil obyvatelům právo, by mohli odkazy činiti, ale jen ve prospěch obyvatelův osoblažských, biskup Václav Králík povolil (r.1415) obyvatelům, poněvadž město veliké nehody stíhalo, že mohou každého řemeslníka za měšťana přijmouti a také židům dovoliti v městě pobyt. - Okres osoblažský má na 127,38 km2 23 obcí pol. 34 obcí míst., 1940 d., 13.364 Němců a katolíků (1890)."

Dnešní obec Osoblaha bývala důležitým historickým městem, později významným průmyslovým a kulturním střediskem širokého okolí. Obec byla známá již v roce **1233** jako středisko rozlehlého **panství Olomouckého biskupství**, v roce 1251 získala městské právo s rozsáhlými pravomocemi.

Město bylo opevněno a nadáno mnoha výsadami, čímž byl položen základ ke vzniku pozdějších takzvaných "Moravských enkláv ve Slezsku". Význam města ještě vzrostl, když se osoblažský hejtman stal správcem všech biskupských statků na Opavsku. Za dobu své existence byla Osoblaha několikrát vypleněna nájezdníky, zničena požáry, morem a povodněmi, ale vždy se z těchto ran vzchopila k dalšímu rozkvětu. Až poslední pohroma v podobě 2.světové války město téměř srovnala se zemí. 90% budov již nebylo možné obnovit a nastalo skoro úplné vysídlení obyvatelstva. Vše završil rok 1960, kdy Osoblaha ztratila titul města.

Stojí za zmínku, že **před rokem 1939** bylo v Osoblaze pět mlýnů, cukrovar, pivovar, krajkářská škola, rybářský revír, plynárna, okresní soud, muzeum, sirkárna, tiskárny, cihelna a další.

Osoblaha chrání cenný židovský hřbitov

Židovský hřbitov v Osoblaze patří k nejcennějším v České republice a zároveň je i jednou z nejvýznamnějších kulturních památek Moravskoslezského kraje.

V Osoblaze se hřbitov dochoval, i když komunisté asanovali prakticky celé původní městečko, vážně poničené už na sklonku války. Podle odborníků ale mohla být řada budov opravena, přičemž třeba katolický kostel s gotickou klenbou byl dokonce nejprve prohlášen za kulturní památku, než byl v šedesátých letech odstřelen.

Starý židovský hřbitov v Osoblaze, který už na stejném místě zřejmě existoval od konce 14. století, byl jako zázrakem uchráněn. Zarostlý břečťanem a náletovými dřevinami se hřbitov šťastně dočkal listopadové revoluce v roce 1989. "Hned na počátku devadesátých let se osoblažská radnice pustila do rekonstrukce hřbitova. Převrácené náhrobky byly znovu postaveny a zlomky poničených náhrobků pečlivě uloženy u zdi brány. Hřbitov je dnes chloubou Osoblahy a tamnímu zastupitelstvu patří velké poděkování za péči," pochvaluje si přední polský odborník na židovské památky Marcin Wodzilsky z Wrocławu. Hřbitov v Osoblaze je cenný především velkým množstvím dochovaných náhrobků, kterých tady lze napočítat 313, přičemž nejstarší pochází z roku 1694. Hřbitov je tak do jisté míry srovnatelně cennou památkou třeba s pohřebišťem v Třebíči s nejstarším náhrobkem rovněž ze 17. století, který je nyní dokonce společně se židovskou čtvrtí v Třebíči památkou UNESCO.

Hřbitov v Osoblaze je navíc i památkou na řadu vynikajících židovských osobností, které svým významem překračovaly dějiny regionu. Osoblaha měla v minulosti jako takzvaná "Moravská enkláva ve Slezsku" zvláštní postavení. Ve vypjatých dějinných okamžicích se do Osoblahy uchýlovali Židé vyhnaní z jiných velkých slezských měst (Opava, Prudník) a rovněž po vyhnání vídeňských Židů v roce 1670 si část vypovězené vídeňské židovské elity našla nové bydlení právě v Osoblaze.

Přicházeli i z Vídně

Po vyhnání Židů z Vídně v roce 1670 našel v Osoblaze útočiště i Mešulam Žalman "syn Izáka Marburga z Vídně". Ten zemřel v židovském měsíci adar roku 5454 (12. března 1694). Jeho náhrobek je vůbec nejstarším náhrobkem na osoblažském hřbitově.

Na desce mimo jiné stojí: "Zde zemřel jeden z vyhnanců z Vídně..."

Židovské osídlení Osoblahy je doložené od 14. století, ale Židé odsud odešli ještě před druhou světovou válkou. Například v roce 1865 Židé tvořili v Osoblaze plných 30% obyvatel města.

Obec byla na konci druhé světové války téměř úplně zničena. Z předválečných budov a památek se dochovalo velmi málo - výjimku tvoří empírová litinová

kašna na náměstí z 19. století.

V současnosti je v obci poměrně široká **občanská vybavenost**: základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko s praktickým, dětským a ženským lékařem, lékárna, kulturní dům, **domov pro seniory**, policie ČR, pošta, obecní úřad s matrikou, pracovní úřad. Obec má vlastní obřadní síň, která slouží k pořádání svateb, vítání nově narozených dětí, loučení žáků se ZŠ a MŠ, setkání s jubilanty a podobně.

V obci se nachází též síť obchodů a pohostinství.

V okrajové části obce se nachází **sportovní areál** s tenisovými kurty, koupalištěm, fotbalovým i volejbalovým hřištěm a otevřeným prostranstvím, na němž se pořádají různé kulturní akce.

V obci je též knihovna. Na území obce se nacházejí některé **zajímavé květeny** - m.j. popratka samice, kapraď rakouská ostnitá, ostřice, bika chlupatá, srha laločnatá, metlice trstnatá, lipnice hajní, chráněná žluťucha orlíčkovitá, která dorůstá až 1m výšky a lýkovec jedovatý

Památky a zajímavosti

Památky:

Městské hradby - poslední zbytek městské fortifikace na obvodu historického jádra bývalého města. Památka stavebně historická ze 16.století.

Hřbitovní kostel sv.Mikuláše - jednolodní barokní stavba z let 1765-1766 stojící na hřbitově za obcí. Jde o drobnou stavbu dobré výtvarné úrovně, jedna z posledních architektonických památek zaniklého města.

Židovský hřbitov - přiléhá ke zbytkům městských hradeb. Jeden z nejvýznamnějších starých židovských hřbitovů s kvalitními náhrobky připomínajícími historii zdejší zaniklé židovské obce s četnými náhrobky ze 17.století.

Litinová kašna - kvalitní empírová kašna z doby konce 19.století dokládající úroveň uměleckého řemesla v této oblasti. Kašna stojí ve středu náměstí.

Kaplička sv.Valentýna a Blažeje - nachází se na ul.Pavlovická naproti čp.19. Uvnitř stavby je reliéf Ukřižování (korpus 2m, rozpětí rukou 2,5m).

Zajímavosti:

Památník padlým v 1.světové válce - žulový památník pochází z roku 1919, je zdoben reliéfy a plastikami. Na bočních stěnách jsou umístěny jména padlých osoblažských občanů v 1.světové válce. Památník je umístěn v malém parku na pravém břehu řeky Osoblahy.

Bludný balvan - na Osoblažsku se nacházení bludné balvany ze severské žuly jako doklad zalednění oblasti pevninským ledovcem postupujících ve čtvrtohorách ze Skandinávie. Největší bludný balvan na území obce se nachází v parku na návrší nad turistickým kempem.

Přírodní rezervace Velký Pavlovický rybník - nachází se na hranici katastrů tří obcí Hlinka, Osoblahy a Slezské Pavlovice. Území má mimořádný význam jako refugium místní ornitofauny. Je zastávkou tažných ptáků a hnízdiště vodních ptáků, žijí zde vzácné druhy živočichů. Lokalita má rovněž významný botanický a krajinářský význam. V letech 1987-1995 zde bylo zjištěno 153 druhů ptáků, z toho 98 hnízdí přímo v lokalitě, 33 hnízdicích je zařazeno mezi druhy zvláště

chráněné.

Přírodní rezervace Džungle - je území se zbytkem luhu se starými stromy a mokřady mezi řekami Hraniční potok a Prudník. Stromové patro tvoří především duby, lípy, habry a jasaný. Tento zbytek tvrdého luhu přechází do druhotnějšího porostu olší. V mokřadech se nachází ostřice a rozsáhlé rákosiny.

Úzkokolejná dráha Třemešná ve Slezsku - Osoblaha - dráha byla uvedena do provozu 14.prosince 1898. Je to technická památka o délce trati 20 km, rozchod kolejí je 760 mm. Nejvyšší dovolená rychlost vlaku 40 km/hod., nejvyšší sklon trati 26,8 promile. Trať má 4 mosty, 102 oblouků z nichž 24 je o poloměru 100 m a menší. Nejmenší poloměr je 75 m. Nejvyšší nadmořská výška je 385 m a vlak v dnešní době projíždí deseti zastávkami.

Informace o obci Osoblaha

Kód obce: 11329 8

IČZÚJ: 597716

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Počet obyvatel: 1133

Výměra: 1816,09 ha

Hustota: 62,39 ob./km²

Adresa: Obecní úřad Osoblaha
Na Náměstí
79399 Osoblaha

Finanční úřad: Finanční úřad v Krnově

Pověřený úřad: Osoblaha

Stavební úřad: Osoblaha

Matriční úřad: Osoblaha

Pověřený úřad s rozšířenou pravomocí: Krnov

Počet částí obcí: 1 **Zobrazit**

Počet katastrálních území: 2 **Zobrazit**

Počet základních sídelních jednotek: 2 **Zobrazit**

Počet městských částí: 0 **Zobrazit**

Počet obyvatel v produktivním věku: 793

Pošta: ANO

Škola: ANO

Zdravotnické zařízení: ANO

Policie: ANO

Kanalizace: ANO

Voda: ANO

Plyn: NE

Dokumentace a
skutečnost

Skutečný a právní stav oceňovaných nemovitostí jsou v souladu se stavem vedeným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Krnově

Věcná břemena k oceňovanému majetku k datu jeho ocenění nebyla zjištěna

Poloha nemovitosti

Oceňovaná nemovitost, tj. rodinný domek č.p. 50 s příslušenstvím a s pozemky

Nemovitost pronajata
Rizika nemovitosti

je situována na stavební parcele č.p. 413 v obci Osoblaha v bezprostřední blízkosti komunikace místního významu, ulice Nádražní Jedná se o ourbanizované území. Oceňovaná nemovitost je tvořena rodinným domem a pozemky, tvořící jednotný a funkční celek.
Ne
Nebyla zjištěna

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

fyzická prohlídka a zaměření dne 5.3.2008 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti jenž byl o prohlídce nemovitosti vyrozuměn doporučeným dopisem. Relevantní údaje byly zjištěny měřením, odborným odhadem a v databázích Internetu a RK.

3. Součásti nemovitosti:

Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům
 - 2) Vedlejší stavba - hospodářské stavení
- b) Pozemky
 - Pozemky

Rodinný dům

RD č.p. 50 je postaven na pozemku parcelní číslo 413 - zastavená plocha a nádvoří.
Je situován na okraji intravilánu obce u komunikace vedoucí k nádraží ČD.

Venkovní úpravy tvoří oplocení, jenž je však velmi chatrné ve smyslu dožité životnosti, dále venkovní úpravy tvoří zpevněné plochy a přípojky jejichž funkčnost nelze ověřit a hodnoceno tedy jako chybí.

Vnitřní dispoziční uspořádání nebylo možné zjistit

Druh stavby - účel využití RD
Dokumentace Není
Způsob užívání Bydlení
Popis tech. stavu stavby RD tvoří dvě části stavebně spojené:

- část obytná
- část hospodářská

obě části mají společnou štítovou zeď, krov, zastřešení a základy, jenž jsou odděleny pravd. tzv. požární zdí. Ze zadní (J) strany jsou patrné hranice mezi obytnou a hospodářskou částí podle ustupujících svislých konstrukcí.

Svislé konstrukce S+J jsou spjaty zedními kleštinami.

RD je zjevně neobydlen, přesto nejsou patrné stopy po nadměrné vlhkosti, svislých konstrukcí.

Dle konstrukčního znaku - zední kleštiny jenž se používaly pro přenesení tahových sil v tradičních zděných stavbách s horizontálně netuhými stropy a cihelné klenbové pásy u některých otvorů ve svislých konstrukcích (dveří) s rovným horizontálním pásem u některých s klenutým. Proto lze usuzovat dobu výstavby do přelomu 19 a 20 století, kdy toto bylo pro tyto stavby typickým znakem.

Samotné svislé konstrukce jsou v dobrém stavu – avšak odpovídajícímu stáří a použitým materiálům a materiály použité na klenbové pásy jsou ve velmi dobrém stavu. Ostatní konstrukční prvky - okna a dveře které jsou

neošetřeny nátěry nutno vyměnit.

Rozbor jednotlivých konstrukčních prvků:

Obytná část:

U prvků, které lze jednoznačně identifikovat, hodnoceno dle skutečnosti, u prvků, které nelze zjistit, hodnoceno jako standard.

č. pol.	konstrukce a vybavení		HODN.
(1)	(2)		
1	základy	bez izolace	P
2	svislé konstrukce	min. 45 cm	S
3	stropy	nelze zjistit	S
4	střecha	Sedlová	S
5	krytina	eternitové šablony	S
6	klempířské konstrukce	Chybí	C
7	vnitřní omítky	nelze zjistit	S
8	fasádní omítky	Chybí, ze strany (S) již režné zdivo a ze strany (J) omítky opadané nebo jinak narušené	C
9	vnější obklady	Chybí	C
10	vnitřní obklady	nelze zjistit	S
11	schody	nelze zjistit	S
12	dveře	Vstupní dřevěné, plné, neošetřené	S
13	Okna	Dřevěná, dvojitá, dvojdílná, trojdílná, neošetřovaná	S
14	podlahy obytných místn.	nelze zjistit	S
15	podlahy ostatních místn.	nelze zjistit	S
16	vytápění	nelze zjistit	S
17	elektroinstalace	nelze zjistit	S
18	bleskosvod	chybí	C
19	rozvod vody	nelze zjistit	S
20	zdroj teplé vody	nelze zjistit	S
21	instalace plynu	chybí	C
22	kanalizace	nelze zjistit	S
23	vybavení kuchyně	nelze zjistit	S
24	vnitřní vybavení	nelze zjistit	S
25	záchod	nelze zjistit	S
26	ostatní	chybí	C

Vnitřní dispozice: nelze zjistit.

Rodinný dům je dle všech vnějších znaků pro trvalé obývání nutno rekonstruovat.

Hospodářská část:

U prvků, které lze jednoznačně identifikovat, hodnoceno dle skutečnosti, u prvků, které nelze zjistit, hodnoceno jako standard.

č. pol.	konstrukce a vybavení	HODN.
---------	-----------------------	-------

(1)	(2)		
1	Základy	zp	S
2	Obvodové stěny	cih. Zdivo	S
3	Stropy	nelze zjistit	S
4	Krov podhled	nelze zjistit	S
5	Krytina	AC šablony	S
6	Klempířské konstrukce	chybí	C
7	Úpravy povrchů	chybí	C
8	Schodiště	nelze zjistit	S
9.	Dveře	dřev tes. Upravené	S
10.	Okna	zdvoj.	S
11	Podlahy	nelze zjistit	S
12.	Elektroinstalace	chybí	C

Vnitřní dispozice: nelze zjistit.

Hospodářská část nutno rekonstruovat.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Bruntál

Obec: Osoblaha

Ocenění

a.1) Vyhláška 3/2008

a.1.1) Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům jednobytový CZ-CC 111011

Konstrukce: zděná

Typ střechy: se sklonitou střechou

Umístění: samostatná stavba

Polohový koeficient: n 0,85

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné

Koeficient změny ceny stavby: 2,031

Koeficient prodejnosti: 0,716 (Rodinné domy)

Obestavěný prostor (OP):

Údaje byly zjištěny měřením a odborným odhadem
 OP $(15,90 \times 8,60 \times 6,00) + ((15,90 \times 8,60 \times 3,90/2))$ = 1 087,08 m³
 Obestavěný prostor – celkem: = 1 087,08 m³

Vybavení:

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

č. pol.	konstrukce a vybavení		HODN.	% podíl př. 14 tab	koef přepočtu	podíl x koeficient	% podíl 1,195057243 přepočteno
(1)	(2)						
1	základy	bez izolace	P	0,071	0,46	0,033	0,039
2	svislé konstrukce	min. 45 cm	S	0,223	1,00	0,223	0,266
3	stropy	nelze zjistit	S	0,084	1,00	0,084	0,100
4	střecha	sedlová	S	0,052	1,00	0,052	0,062
5	krytina	eternitové šablony	S	0,032	1,00	0,032	0,038
6	klempířské konstrukce	chybí	C	0,008	0,00	0,000	0,000
7	vnitřní omítky	nelze zjistit	S	0,062	1,00	0,062	0,074
8	fasádní omítky	chybí	C	0,031	0,00	0,000	0,000
9	vnější obklady	chybí	C	0,004	0,00	0,000	0,000
10	vnitřní obklady	nelze zjistit	C	0,023	0,00	0,000	0,000
11	schody	nelze zjistit	S	0,024	1,00	0,024	0,029
12	dveře	dřevěné, plné, neošetřené	S	0,033	1,00	0,033	0,039
13	okna	dřevěná, dvojitá, dvojdílná, trojdílná, neošetřovaná	S	0,052	1,00	0,052	0,062
14	podlahy obytných místn.	nelze zjistit	P	0,022	0,46	0,010	0,012
15	podlahy ostatních místn.	nelze zjistit	S	0,011	1,00	0,011	0,013
16	vytápění	nelze zjistit	S	0,044	1,00	0,044	0,053
17	elektroinstalace	nelze zjistit	S	0,041	1,00	0,041	0,049
18	bleskosvod	chybí	C	0,006	0,00	0,000	0,000
19	rozvod vody	nelze zjistit	S	0,030	1,00	0,030	0,036
20	zdroj teplé vody	nelze zjistit	S	0,018	1,00	0,018	0,022
21	instalace plynu	chybí	C	0,005	0,00	0,000	0,000
22	kanalizace	nelze zjistit	S	0,028	1,00	0,028	0,033
23	vybavení kuchyně	nelze zjistit	S	0,005	1,00	0,005	0,006
24	vnitřní vybavení	nelze zjistit	S	0,051	1,00	0,051	0,061
25	záchod	nelze zjistit	S	0,004	1,00	0,004	0,005
26	ostatní	chybí	C	0,036	0,00	0,000	0,000
	K4			1,00		0,837	1,00

Ocenění:

Základní jednotková cena:		1975		Kč/m ³
Koeficient využití podkroví:	×	1,00		
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,837		
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,85		
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,031		
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,716		
Základní jednotková cena upravená:		= Kč/m ³	2043,31	
Základní cena upravená výpočet	1087,08 m ³	×	2043,31 Kč/m ³	
Základní cena upravená:			=	2 221 241,43
Výpočet opotřebení lineární metodou:				
stáří	100	roků		
Předpokládaná životnost	110	roků		
Opotřebení	85	%		
Základní cena upravená			2 221 241,43	Kč
odpočet opotřebení			- 1 888 055,22	Kč
Cena RD po odpočtu opotřebení			333 186,21	Kč
Rodinný dům - zjištěná cena			333 190,00	Kč

a.1.2) Vedlejší stavba – hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba

Konstrukce: zděná

Typ střechy: se sklonitou střechou

Umístění: samostatná stavba

Polohový koeficient: 0,85

Koeficient změny ceny stavby: 2,031

Koeficient prodejnosti: 0,716 (Rodinné domy)

Obestavěný prostor (OP):

Údaje byly zjištěny měřením a odborným odhadem
OP (8,10 x 7,60 x 6) + ((8,10 x 7,60 x 3,90/2))
Obestavěný prostor – celkem:

$$\begin{aligned} &= 489,40 \text{ m}^3 \\ &= 489,40 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Vybavení:

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

č. pol.	konstrukce a vybavení		HODN.	% podíl	koef přepočtu	podíl x koeficient	% podíl 1,132502831
(1)	(2)						přepočteno
1	Základy	zp	S	0,062	1,00	0,062	0,070
2	Obvodové stěny	cih. Zdivo	S	0,304	1,00	0,304	0,344
3	Stropy	nelze zjistit	S	0,193	1,00	0,193	0,219
4	Krov podhled	nelze zjistit	S	0,108	1,00	0,108	0,122
5	Krytina	AC šablony	S	0,069	1,00	0,069	0,078
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,019	0,00	0,000	0,000
7	Úpravy povrchů	chybí	C	0,049	0,00	0,000	0,000
8	Schodiště	nelze zjistit	S	0,038	1,00	0,038	0,043
9.	Dveře	dřev tes. Upravené	S	0,031	1,00	0,031	0,035
10.	Okna	zdvoj.	S	0,010	1,00	0,010	0,011
11	Podlahy	nelze zjistit	S	0,068	1,00	0,068	0,077
12.	Elektroinstalace	chybí	C	0,049	0,00	0,000	0,000
				1,00			1,00
	Koeficient vnitřního vybavení				K4 =	0,883	

Ocenění:

Základní jednotková cena:	1250	Kč/m ³
Koeficient využití podkroví:	x 1,00	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	x 0,883	
Polohový koeficient K_5 :	x 0,85	
Koeficient změny cen staveb K_i :	x 2,031	
Koeficient prodejnosti K_p :	x 0,716	
Základní jednotková cena upravená:	= Kč/m³	1364,31
Základní cena upravená výpočet	489,4 m³	x 1364,31 Kč/m³
Základní cena upravená:		= 667 693,31
Výpočet opotřebení lineární metodou:		
stáří	100 roků	
Předpokládaná životnost	110 roků	
Opotřebení	85 %	
Základní cena upravená		667 693,31 Kč
odpočet opotřebení		- 567 539,32 Kč
Cena RD po odpočtu opotřebení		100 153,99 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena		100 150,00 Kč

b.1.1.) pozemky

p.č. St 413	k.ú. Osoblaha	druh Zastavěná plocha a nádvoří	Výměra 657 m ²
----------------	------------------	------------------------------------	------------------------------

Ocenění:

Pozemek p.č.	st 413	k.ú. Osoblaha		
Druh:	zastavěná plocha a nádvoří			
Výměra:	657 m ²			
Pozemek p.č.	st 413			
Oceněno podle § 28				
Popis:				
zastavěná plocha a nádvoří RD				
Výpočet ceny pozemku				
Základní cena za m ² pozemku	(35 + (1146 -1000)x 0,007414)			Kč/m ² 36,08
a = poč. obyvatel	1146			
přirážky/srážky př. 18				
13.4. Pozemek ve výhodně položených částech obce				% 0,00
Celkem přirážky/srážky				% 0,00
ZCU 1=				Kč/m ² 36,08
přirážky/srážky př. 18				
15. Možnost napojení na rozvod plynu				% 0,00
Celkem přirážky/srážky				% 0,00
ZCU 2 = ZCU 1 -/+	% 0,00 =			Kč/m ² 36,08
úprava koeficienty :				
Ki = koef. změny cen staveb	46.21.11.			2,031
Kp = koeficient prodejnosti	sl. 11			0,716
ZCU = 36,08	x	Ki	x	Kp
ZCU = 36,08	x	2,031	x	0,716
ZCU =				Kč/m² 52,47
Cena za celou výměru	657 m²			=Kč 34 471,08
Pozemek p.č.	st 413	Cena celkem Kč		34 471,08
Pozemek p.č.	st 413	Cena celkem Kč		34 470,00

Rekapitulace ceny pozemků

p.č. St 413	k.ú. Osoblaha	druh Zastavěná plocha a nádvoří	Výměra 657 m ²	Cena 34 470,00 Kč
		Celkem		34 470, 00 Kč

Rekapitulace administrativní ceny nemovitosti

a.1.1) Hlavní stavba – RD	333 190,00 Kč
a.1.2) Vedlejší stavby – hospodářská část	100 150,00 Kč
b.1.1) Pozemky	34 470,00 Kč
Celkem administrativní cena	467 810,00 Kč

Slovy: ČtařistašedesátšedumtisicosumsetdesetKč

Takto stanovená cena je cenou dle zák. 151/97 Sb + vyhláška 540/02 Sb + vyhláška 452/03 Sb + vyhláška 640/2004 Sb + vyhláška 617/2006 Sb + vyhláška 3/2008 Sb

Obvyklá cena (§ 2 zák 151/97 Sb)

Věcná hodnota

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle THU v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb (po ověření) převzaty ceny zjištěné výše podle THU pro rok ocenění, bez koeficientu prodejnosti jako úprava cen se používá koeficient K4 /koeficient vnitřního vybavení/. Opotřebení zde není omezeno vyhláškou a pro výpočet opotřebení je počítána skutečné opotřebení.

Výměra převzata z administrativní ceny

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení převzato z administrativní metody

a 2.1) RD Věcná hodnota

č. pol.	konstrukce a vybavení	HODN.	% podíl př. 14 tab	koef přepočtu	podíl x koeficient	% podíl 1,195057243
(1)	(2)					přepočteno
1	základy	bez izolace	P	0,071	0,46	0,033
2	svislé konstrukce	min. 45 cm	S	0,223	1,00	0,223
3	stropy	nelze zjistit	S	0,084	1,00	0,084
4	střecha	sedlová	S	0,052	1,00	0,052

5	krytina	eternitové šablony	S	0,032	1,00	0,032	0,038
6	klempířské konstrukce	chybí	C	0,008	0,00	0,000	0,000
7	vnitřní omítky	nelze zjistit	S	0,062	1,00	0,062	0,074
8	fasádní omítky	chybí	C	0,031	0,00	0,000	0,000
9	vnější obklady	chybí	C	0,004	0,00	0,000	0,000
10	vnitřní obklady	nelze zjistit	C	0,023	0,00	0,000	0,000
11	schody	nelze zjistit	S	0,024	1,00	0,024	0,029
12	dveře	dřevěné, plné, neošetřené	S	0,033	1,00	0,033	0,039
13	okna	dřevěná, dvojitá, dvojdílná, trojdílná, neošetřovaná	S	0,052	1,00	0,052	0,062
14	podlahy obytných místn.	nelze zjistit	P	0,022	0,46	0,010	0,012
15	podlahy ostatních místn.	nelze zjistit	S	0,011	1,00	0,011	0,013
16	vytápění	nelze zjistit	S	0,044	1,00	0,044	0,053
17	elektroinstalace	nelze zjistit	S	0,041	1,00	0,041	0,049
18	bleskosvod	chybí	C	0,006	0,00	0,000	0,000
19	rozvod vody	nelze zjistit	S	0,030	1,00	0,030	0,036
20	zdroj teplé vody	nelze zjistit	S	0,018	1,00	0,018	0,022
21	instalace plynu	chybí	C	0,005	0,00	0,000	0,000
22	kanalizace	nelze zjistit	S	0,028	1,00	0,028	0,033
23	vybavení kuchyně	nelze zjistit	S	0,005	1,00	0,005	0,006
24	vnitřní vybavení	nelze zjistit	S	0,051	1,00	0,051	0,061
25	záchod	nelze zjistit	S	0,004	1,00	0,004	0,005
26	ostatní	chybí	C	0,036	0,00	0,000	0,000
	K4			1,00		0,837	1,00

Ocenění:

Základní jednotková cena:	1975	Kč/m ³
Koeficient využití podkrovní:	× 1,00	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,837	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,85	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,031	
Koeficient prodejnosti K _p :	× 1,000	
Základní jednotková cena upravená:	= Kč/m³	2853,79
Základní cena upravená výpočet	1087,08 m³	× 2853,79 Kč/m³
Základní cena upravená:		= 3 102 298,03
Výpočet opotřebení lineární metodou:		
stáří	100 roků	
Předpokládaná životnost	110 roků	
Opotřebení	90,91 %	
Základní cena upravená		3 102 298,03 Kč
odpočet opotřebení		- 2 820 299,14 Kč
Cena RD po odpočtu opotřebení		281 998,89 Kč
Rodinný dům - VH		282 000,00 Kč

a 2.2) Vedlejší stavby- hospodářská část VH

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle THU v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb (po ověření) převzaty ceny zjištěné výše podle THU pro rok ocenění, bez koeficientu prodejnosti jako úprava cen se používá koeficient K4 /koeficient vnitřního vybavení/. Opotřebení zde není omezeno vyhláškou a pro výpočet opotřebení je počítána skutečné opotřebení.

Výměra převzata z administrativní ceny

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení převzato z administrativní metody

č. pol.	konstrukce a vybavení		HODN.	% podíl	koef přečtu	podíl x koeficient	% podíl 1,132502831
(1)	(2)						přečteno
1	Základy	zp	S	0,062	1,00	0,062	0,070
2	Obvodové stěny	cih. Zdivo	S	0,304	1,00	0,304	0,344
3	Stropy	nelze zjistit	S	0,193	1,00	0,193	0,219
4	Krov podhled	nelze zjistit	S	0,108	1,00	0,108	0,122
5	Krytina	AC šablony	S	0,069	1,00	0,069	0,078
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,019	0,00	0,000	0,000
7	Úpravy povrchů	chybí	C	0,049	0,00	0,000	0,000
8	Schodiště	nelze zjistit	S	0,038	1,00	0,038	0,043
9.	Dveře	dřev tes. Upravené	S	0,031	1,00	0,031	0,035
10.	Okna	zdvoj.	S	0,010	1,00	0,010	0,011
11	Podlahy	nelze zjistit	S	0,068	1,00	0,068	0,077
12.	Elektroinstalace	chybí	C	0,049	0,00	0,000	0,000
				1,00			1,00
	Koeficient vnitřního vybavení				K4 =	0,883	

Ocenění:

Základní jednotková cena:	1250		Kč/m ³
Koeficient využití podkroví:	x	1,00	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	x	0,883	
Polohový koeficient K ₅ :	x	0,85	
Koeficient změny cen staveb K _i :	x	2,031	
Koeficient prodejnosti K _p :	x	1,000	
Základní jednotková cena upravená:	=	Kč/m ³	1905,46
Základní cena upravená výpočet	489,4 m ³	x	1905,46 Kč/m ³
Základní cena upravená:		=	932 532,12
Výpočet opotřebení lineární metodou:			
stáří	100	roků	
Předpokládaná životnost	110	roků	
Opotřebení	90,91	%	
Základní cena upravená			932 532,12 Kč
odpočet opotřebení			- 847 764,95 Kč
Cena RD po odpočtu opotřebení			84 767,17 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena			84 770,00 Kč

b 2.1.) pozemky

<i>p.č.</i>	<i>k.ú.</i>	<i>druh</i>	<i>Výměra</i>
St 413	Osoblaha	Zastavěná plocha a nádvoří	657 m ²
		Celkem	

Pozemek p.č. st 413 k.ú. Osoblaha

Druh: zastavěná plocha a nádvoří

Výměra: 657 m²

Pozemek p.č. st 413

Oceněno podle § 28

Popis:

zastavěná plocha a nádvoří RD

Výpočet ceny pozemku

Základní cena za m² pozemku

(35 + (1146 -1000)x 0,007414) Kč/m² 36,08

a = poč. obyvatel 1146

přirážky/srážky př. 18

13.4. Pozemek ve výhodně položených částech obce % 0,00

Celkem přirážky/srážky % 0,00

ZCU 1= Kč/m² 36,08

přirážky/srážky př. 18

15. Možnost napojení na rozvod plynu % 0,00

Celkem přirážky/srážky % 0,00

ZCU 2 = ZCU 1 -/+ % 0,00 = Kč/m² 36,08

úprava koeficienty :

Ki = koef. změny cen staveb 46.21.11. 2,031

Kp = koeficient prodejnosti sl. 11 1,000

ZCU = 36,08 x Ki x Kp

ZCU = 36,08 x 2,031 x 1,000

ZCU = Kč/m² 73,28

Cena za celou výměru 657 m² =Kč 48 143,96

Pozemek p.č. st 413 Cena celkem Kč 48 143,96

Pozemek p.č. st 413 Cena celkem Kč 48 140,00

Rekapitulace ceny pozemků

<i>p.č.</i>	<i>k.ú.</i>	<i>druh</i>	<i>Výměra</i>	<i>Cena</i>
St 413	Osoblaha	Zastavěná plocha a nádvoří	657 m ²	48 140,00 Kč
		Celkem		48 140, 00 Kč

Rekapitulace věcné hodnoty

a.2.1) Hlavní stavba – RD	282 000,00 Kč
a.2.2) Vedlejší stavby – hospodářská část	84 770,00 Kč
b.2.1) Pozemky	48 140,00 Kč
Celkem věcná hodnota	414 910,00 Kč

Ocenění cenovým porovnáním

Toto porovnání slouží ke srovnání cen, kdy měřítkem je VH a podle toho jaké údaje jsou k dispozici u nemovitostí inzerovaných nebo prodaných .

Stejně jako u ocenění ostatními metodami je podmínkou pro stanovení relevantní ceny dostatek údajů. Nejsou-li údaje k dispozici je cenové porovnání ne-li nemožné tak velmi zavádějící ve výstupních údajích.

	Věcná hodnota	CC =	Kč	414 140,00	
	Prodejní ceny obdobných nemovitostí v okolí	nejmenší	Kč	299 000,00	
		největší	Kč	450 000,00	
	Koeficienty	A		0,722	
		B		0,813	
		C		0,904	
		D		0,995	
		E		1,087	
	Kritérium	zařazení	Hodnota	Váha	Váha x hodnota
01	Trh s nemovitostmi	B	0,813	5	4,066
02	Orientace ke světovým stranám	C	0,904	5	4,521
03	konfigura terénu	C	0,904	3	2,713
04	poloha vzhledem k centru	C	0,904	5	4,521
05	Převládající zástavba	C	0,904	5	4,521
06	Inženýrské sítě	A	0,722	5	3,610
07	Doprava	B	0,813	5	4,066
08	Obchod a služby	C	0,904	5	4,521
09	Školství	C	0,904	5	4,521
10	Zdravotnictví	C	0,904	5	4,521
11	Kultura, sport, ubytování	B	0,813	5	4,066
12	Úřady	C	0,904	2	1,809
13	Pracovní možnosti	B	0,813	5	4,066
14	Životní prostředí	C	0,904	5	4,521

15	Přírodní lokalita	C	0,904	5	4,521
16	Změny v zástavbě	A	0,722	5	3,610
17	Příslušenství nemovitosti	A	0,722	1	0,722
18	Typ nemovitosti	B	0,813	5	4,066
19	Možnosti dalšího rozšíření	B	0,813	1	0,813
20	Demografické podmínky	C	0,904	5	4,521
21	Názor znalce	A	0,722	5	3,610
Součet				92	77,907
Cenový koeficient				<i>k</i> =	0,847
Obecná cena nemovitosti		<i>CC</i> x <i>k</i> =	Kč	350 700,00	

Cena cenovým porovnáním 350 700,00 Kč

Pozemky:

Pozemky oceněné jednotkovou cenou oceníme jako stavební pozemek dle § 9 zákona o oceňování majetku.

č.obj.	Lokalita	sum pl. m ²	Požadov. cena resp. zapl.	Cena / m ²	Koef. Na úpravu - RI	Cena po Úpravě Kč
1	Krnov	1 808	180 800	100,00	1,00	100,00
2	Krnov	65 074	8 654 842	133,00	1,00	133,00
3	Krnov	1 946	490 392	252,00	1,00	252,00
4	Krnov	4 221	1 266 300	300,00	1,00	300,00
5	Krnov	1 415	560 340	396,00	1,00	396,00
6	Krnov	821	369 450	450,00	1,00	450,00
7	Krnov	3 833	2 031 490	530,00	1,00	530,00
8	Krnov	3 300	1 749 000	530,00	1,00	530,00
9		3 632	784 512	216,00	1,00	216,00
10		0	0	0	0,00	0,00
Minimum						100,00
Maximum						530,00
Průměr						320,00

p.č. st 413

	CP(m ²)	cena m ²	cena poz. Kč
minimum	657	100	65 700,00
průměr	657	320	210 240,00
maximum	657	530	348 210,00

Vzhledem k poloze pozemků a vzhledem k obtížnému rozšíření kvůli svahu v části (J) hodnoceno jako cena minimální.

<i>p.č.</i> St 413	<i>k.ú.</i> Osoblaha	<i>Druh</i> Zastavěná plocha a nádvoří Celkem	<i>Výměra</i> 657 m ²	<i>Cena</i> 65 700,00 Kč 65 700, 00 Kč
-----------------------	-------------------------	--	-------------------------------------	---

Rekapitulace

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	433 340,00 Kč
Cena pozemků	34 470,00 Kč
Celková cena podle cenového předpisu	467 810,00 Kč
Věcná hodnota objektů	
Věcná hodnota podle THU	366 770,00 Kč
Srovnávací hodnota	350 700,00 Kč
Stanovená věcná hodnota objektů	280 000,00 Kč
Věcná hodnota pozemků	48 140,00 Kč
Cena určená porovnávací metodou	350 700,00 Kč
Stanovená věcná hodnota pozemků	70 000,00 Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	350 000,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

350 000,- Kč

Cena slovy: Třístapadesát tisíc Kč

Práva a závady:

Jiná práva a závady než uvedené na LV nebyla zjištěna.

Obvyklá cena (§ 2 zák 151/97 Sb)
Stanovení obvyklé /tržní/ ceny dle zvláštního předpisu (zákon č. 151/97)

Obvyklá cena (tržní hodnota) byla stanovena v úrovni porovnání věcné hodnoty a porovnáním s přihlédnutím ke stavu objektu a jeho uplatnění na trhu s nemovitostmi, s případnými vyvolanými investicemi na zajištění objektu do pronajímatelného stavu.

Jedná se o stavbu rodinného domu jehož konstrukční a dispoziční řešení není vhodné k jinému účelu, než k bydlení. Rodinný dům je ve stavu akutní vyžadující údržbu. Vzhledem k umístění a současnému i předpokládanému využití celého rodinného domu jako domu určeného k bydlení s podmínkou celkové rekonstrukce se jedná o průměrně prodejnou nemovitost při odpovídajícím technickém stavu a ve výhodné vzdálenosti od centra obce Osoblaha.

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

350 000,00 Kč

Cena slovy: TřistapadesátisícKč

Vypracoval: Pelár Adolf d.t.
Znalec oboru ekonomika
Ceny a odhady nemovitostí
Dolní Studénky 39
788 20

Dolní Studénky 17.3.2008