

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2011/3174/174

o ceně nemovitostí vedených jako kulturní památka - rodinných domů č.p. 63 na pozemku p.č. st.124/1 – zast. plocha a nádvoří, a rodinného domu č.p. 64 na pozemku p.č. st.124/2 – zast. plocha a nádvoří, se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky p.č. st.124/1 – zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v obci Malá Morávka, k.ú. Malá Morávka, okres Bruntál.



Objednatel posudku:

Moravskoslezský kraj
28. října 2771/117
702 18 Ostrava

Účel posudku:

ocenění je provedeno za účelem zjištění ceny z důvodu prodeje nemovitostí formou veřejné dobrovolné dražby.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 28.12.2011 posudek vypracoval:

RICHTER Jan
Mnichov 229
793 26 Vrbno pod Pradědem
tel.: +420 602 714 384, e-mail: richter@ridex.eu

Posudek obsahuje včetně titulního listu 26 stran textu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vrbně p. Pradědem 28.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Podle požadavku objednatele posudku je úkolem znalce vypracovat znalecký posudek **o ceně nemovitostí** - rodinných domů č.p. 63 na pozemku p.č. st.124/1 - zastavěná plocha a nádvoří, a rodinného domu č.p. 64 na pozemku p.č. st.124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky p.č. st.124/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v obci Malá Morávka, k.ú. Malá Morávka, okres Bruntál, **cenou zjištěnou** ve smyslu vyhlášky Ministerstva financí číslo 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., s účinností od 1. ledna 2011 a **cenou v čase a místě obvyklou**, jak vyplývá z ustanovení zákona č. 26/2000 Sb., mimo jiné také dle § 13, kde dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, přičemž odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců a cena předmětu dražby musí být zajištěna posudkem znalce a také z důvodu, že se jedná o věc prohlášenou za kulturní památku, včetně závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinné domy

Adresa nemovitosti: Malá Morávka 63 a 64

793 36 Malá Morávka

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Obec: Malá Morávka

Katastrální území: Malá Morávka

Počet obyvatel: 656

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 30.7.2011 a 28.12.2011 za přítomnosti znalce Jana Richtera a zástupce objednatele posudku pana Ivo Přídala.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2011, pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, LV č. 361, ze dne 1.8.2011, pořízený dálkovým přístupem do KN pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy.
2. Informační výpis - informace o parcele číslo 409, výpis pořízený z [www.http://nahlizenidokn.cuzk.cz/](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/), pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, LV č. 51, s platností dat ke dni 30.07.2011, pořízený znalcem.
3. Informační výpis - informace o parcele číslo 1452/3, výpis pořízený z [www.http://nahlizenidokn.cuzk.cz/](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/), pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, LV č. 291, s platností dat ke dni 30.07.2011, pořízený znalcem.

4. Informační snímek z katastrální mapy, snímek pořízený z [www.http: //nahlizenidokn.cuzk.cz/](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/), pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, v měřítku 1 : 749, s platností dat ke dni 30.07.2011, pořízený znalcem.
5. Neověřený snímek z KN, s vyznačenými inženýrskými sítěmi v okolí předmětných rodinných domů č.p. 63 a 64 v k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, předložený zástupcem Obce Malá Morávka.
6. Mapový podklad regionu obce Malá Morávka s leteckým snímkem na předmětnou lokalitu, kde se nemovitost nachází, zajištěná znalcem.
7. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky a zaměření, přístrojem značky *CANON PowerShot SX 100 IS*, Nr. 4938009682.
8. Schéma dispozičního uspořádání rodinných domů č.p. 63 a č.p. 64 v k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, na pozemcích p.č. st.124/1 a p.č. st.124/2, vypracované znalcem.
9. Objednávka na vypracování znaleckého posudku, číslo 1327/2011/IM/O, od Moravskoslezského kraje, krajského úřadu, ze dne 21.12.2011.
10. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky.
11. Informace a údaje získané z nabídek realitních kanceláří
12. Informace a údaje získané z realizovaných prodejů nemovitostí v obci Malá Morávka, části obce Karlov, které byly ve vlastnictví státu.
13. Informace a údaje získané na Obecním úřadě Malá Morávka a Městském úřadě Rýmařov.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výše uvedených podkladů, je jako vlastník oceňovaných nemovitostí, zapsaný na LV č. 361, pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka :

Moravskoslezský kraj, IČ 70890692

28. října 2771/117, Moravská Ostrava

702 00 Ostrava 2

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace,

Olomoucká 470/86, 746 01 Opava 1

Podle části B1 a C výpisu z katastru nemovitostí, není vlastnické právo k předmětným pozemkům omezeno.

6. Dokumentace a skutečnost

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná projektová dokumentace k oceňované nemovitosti, mimo výše uvedené podklady. Předmětné stavby byly zaměřeny laserovým dálkoměrem DISTO lite v den prohlídky. Ocenění je provedeno podle skutečného stavu, zjištěného prohlídkou, zaměřením, ale také odborným odhadem.

Právní stav nemovitostí nebyl z výše uvedených podkladů prokázán. Ve smyslu § 2 písmeno a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích, se jedná o rodinné domy. Ke dni ocenění není nemovitost pronajata.

Studiem podkladů a vlastní prohlídkou bylo zjištěno :

- a) právní stav vedený v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu zjištěnému prohlídkou a zaměřením. Domy č.p. 63 a č.p. 64 ke dni ocenění neplní způsob využití evidovaný v KN jako rodinný dům, ale jsou užívány jako objekty pro rodinnou rekreaci. Ve

smyslu § 2 písmeno a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území se jedná o rodinný dům.

- b) rodinný dům č.p. 63 na pozemku p.č. 124/1 a rodinný dům č.p. 64 na pozemku p.č. 124/2 jsou přístupné z veřejného prostranství, místní zpevněné účelové komunikace, z pozemku p.č. 1452/3 - ostatní plocha, ostatní komunikace, ve vlastnictví obce Malá Morávka.
- c) na předmětné nemovitosti nevážnou ke dni ocenění žádná práva odpovídajících věcným břemenům ve smyslu § 18, zákona č. 151/1997 Sb.
- d) příslušenství rodinných domů č.p. 63 a č.p. 64, je pro obě nemovitosti společné a tvoří je
- o zpevněné plochy z betonových dlaždic do pískového lože, před vstupy do rodinných domů,
 - o dřevěné oplocení z prken na dřevěných svlacích a ocelových sloupcích, z uliční strany rodinných domů,
 - o venkovní betonové schodiště na terén před vstupem do rodinného domu č.p. 63
 - o venkovní betonové schodiště na terén před vstupem na pozemek p.č. st.124 v úrovni rodinného domu č.p. 63
 - o venkovní předložené schodiště z čelní strany rodinného domu č.p. 63,
 - o suché WC s jímku z levé strany rodinného domu č.p. 63 .
- e) pozemek p.č. 409 - trvalý travní porost, který je situovaný před rodinným domem č.p. 64, je jiného vlastníka (zapsaného na LV č. 51) ale s rodinnými domy č.p. 63, č.p. 64 a pozemky p.č. 124/1 a p.č. 124/2, tvoří funkční celek a je společně užíván. Na pozemku p.č. 409 se nachází zahradní lavice a stůl.
- f) z podkladů předložených objednatelem vyplývá, že předmětem ocenění jsou stavby vedené jako nemovitá kulturní památka. Označení že se jedná o kulturní památku, je rovněž u vchodu do rodinného domu č.p. 64 na pozemku p.č. st.124/2. Jiný doklad o skutečnosti, že se jedná o nemovitou kulturní památku nebyla vlastníkem ani uživatelem nemovitosti předložena. V úředním seznamu kulturních památek ČR, jsou tyto stavby evidovány takto :

Číslo rejstříku	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památka
12054 / 8-3218	Bruntál	Malá Morávka	Malá Morávka	čp.63	venkovský dům – dvoj dům
Památka :		venkovský dům – dvoj dům			
Ochrana stav/typ uzavření :		prohlášeno kulturní památkou Ministerstvem kultury			
Památkou od :		3.11.1992			
Číslo rejstříku ÚSKP :		12054/8-3218			
Název okresu :		Bruntál			
Sídelní útvar (město/ves) :		Malá Morávka			
Část obce :		Malá Morávka			
Katastrální území :		Malá Morávka			
Čísla popisná :		63, 64			
Obec s rozšířenou působností :		Rýmařov			
Obec (obecní úřad) :		Malá Morávka			
Stavební úřad :		Stavební úřad - Městský úřad Rýmařov			
Finanční úřad :		Finanční úřad v Bruntále			
Historická země :		Slezsko			

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinné domy č.p. 63 a č.p. 64 se nachází v zastavěné části obce Malá Morávka, části obce Malá Morávka, v krásném a klidném přírodním prostředí CHKOJ, v lokalitě podle schváleného územního plánu v území pro rodinnou rekreaci.

Rodinné domy č.p. 63 a č.p. 64 jsou situovány vpravo od krajské silnice č. II/445 ve směru od Karlové Studánky, ve vzdálenosti cca 350 bm, na pravé straně od místní zpevněné komunikace, ve směru k části obce Karlov, v části obce užívané pro rekreační účely a v lokalitě s převažujícími stavbami k rodinné rekreaci, hromadné a individuální. V dané lokalitě (ve vzdálenosti do 300 bm) není veřejný plynovod. Veřejný vodovodní řád je vzdálený do 100 bm s omezenou možností zásobování, t.j. připojení pouze přes pozemky jiných vlastníků. Elektřina z veřejné sítě NN je situována na hranici předmětných pozemků. Veřejná kanalizace je situována za místní zpevněnou komunikací a jeho připojení je omezené, pouze přes pozemky jiných vlastníků.

Domy č.p. 63 a č.p. 64 jsou přízemní, nepodsklepené, se sedlovou střechou, s vybudovaným podkrovím pouze v domě č.p. 63. V domě č.p. 64 podkroví vybudované není, má pouze půdu. V každém z domů se nachází jedna bytová jednotka bez základního příslušenství. Venkovní úpravy, které tvoří příslušenství domů tvoří :

- a) zpevněné plochy z betonových dlaždic do pískového lože
- b) dřevěné oplocení z prken na dřevěných svlacích a ocelových sloupcích
- c) venkovní betonové schodiště na terén před vstupem do rodinného domu č.p. 63
- d) venkovní betonové schodiště na terén před vstupem na pozemek p.č. st.124 v úrovni rodinného domu č.p. 63
- e) venkovní dřevěné předložené schodiště s kovovými nášlapy (na pozemku jiného vlastníka)
- f) suché WC s jímku (na pozemku jiného vlastníka)

Celkový stavebně technický stav obou budov je podprůměrný. Obě budovy jsou přestárle a morálně opotřebované.

Vodou jsou rodinné domy zásobovány pouze donáškou vody ze studny jiného vlastníka, situované na pozemku p.č. 413 - trvalý travní porost, ve vlastnictví obce Malá Morávka. Odkanalizovány nejsou, mají pouze společné suché WC s jímku na pozemku p.č. 402/1 - lesní pozemek, jiného vlastníka. Elektřinou jsou zásobovány přípojkou z veřejné sítě NN. Plynem zásobována není.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- a₁) Rodinný dům č.p. 63
- a₂) Rodinný dům č.p. 64

b) Vedlejší stavby

- b₁) Vedlejší stavba - hospodářská část RD č.p. 63

c) Venkovní úpravy

- c₁) Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem

d) Pozemky

- d₁) Pozemky

B. Posudek

Postup a způsob ocenění :

Při ocenění je posuzován stav nemovitosti v cenové úrovni k datu její prohlídky. Pro stanovení výsledných cen byly použity tyto metody :

- a) pro stanovení **ceny zjištěné** (administrativní) je použit platný cenový předpis ke dni ocenění.
- b) pro stanovení **ceny obvyklé** (tržní) je přihlédnuto k hlavním užívaným metodám ocenění pro daný typ majetku a to :
 - cena zjištěná dle platného cenového předpisu ke dni ocenění (administrativní cena)
 - metoda věcné hodnoty (věcná hodnota majetku – cena zjištěná nákl. způsobem bez Kp)
 - metoda výnosové hodnoty (výnosová hodnota majetku z ročního nájemného)
 - metoda porovnávací (porovnávací hodnota obdobného majetku v obdob. místě a čase).

Výsledná obvyklá cena nemovitosti, tj. její tržní hodnota je v závěru stanovena syntézou použitých metod, s přihlédnutím k analýze silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb.

1) Administrativní cena

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 63 - § 5

Rodinný dům č.p. 63 spolu s navazující hospodářskou částí je přistavěn z levé strany rodinného domu č.p. 64. Hospodářská část je oceněna ve smyslu ustanovení § 5, odst.3) samostatně. Obytná část, ale i navazující hospodářská část je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Podkroví je přístupné z levé štítové strany, po předloženém dřevěném schodišti.

Rodinný dům č.p. 63 svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům pro bydlení bez příslušenství. Ocenění je provedeno s použitím § 12, jako kulturní nemovitá památka, nákladovou metodou.

Rodinný dům je přízemní, má jednu obytnou místnost vytápěnou elektrickými akumulacími kamny a kamny na tuhá paliva, vstupní chodbu se sporákem na tuhá paliva a komoru za vstupní chodbou. V podkroví přístupném pouze z venku se nachází půda a místnosti, které byly dle vyjádření zástupce uživatele užívány pro ubytování. Tyto prostory v podkroví nesplňují definici obytných místností a to především svou světlou výškou 1,84 m, nejsou větrány, přímo osvětleny ani vytápěny. Pro potřebu ocenění je toto podkroví považováno jako půda.

Popis a druh jednotlivých konstrukcí je dále popsán v části „vybavení stavby“. Výše koeficientu vybavení stavby K₄ je použit mimo povolené rozpětí z důvodu, že se na stavbě vyjmenované konstrukce skutečně nenacházejí a ani se nenacházely.

Stáří stavby nebylo možno prokazatelně zjistit. Stáří určí odhadem s přihlédnutím k výše uvedeným podkladům nad 150 roků. Stáří obměňovaných konstrukcí, vybavení a provedených stavebních úprav nelze z předložených podkladů prokazatelně zjistit, proto stáří určí odborným odhadem s přihlédnutím k údajům sdělených uživateli dále popsané v tabulce pro výpočet koeficientu K4, pomocí analytické metody a odhadem.

Dům je přestárlý, bez provedených rozsáhlejších rekonstrukcí a modernizací, mimo výměny části prvků krátkodobé životnosti, jako jsou podlahy, krytiny podlah, elektroinstalace, vytápění a klempířské konstrukce. Celkový stavebně technický stav je podprůměrný.

Z důvodů že se provozní stavba nachází ve vyhledávané rekreační oblasti a mimořádně významné lokalitě Jeseníků, zvyšují daný koeficient prodejnosti Kp v souladu se zněním § 44, odst.11) na povolenou horní mez.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ L

Svislá nosná konstrukce: dřevěná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Střeška: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. nadzemní podlaží:	10,12*6,32	=	63,96 m ²
Podkroví:	10,12*6,32	=	63,96 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	63,96 m ²	2,40 m
Podkroví:	63,96 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

Spodní stavba:	10,12*6,32*((0,30+0,30)/4)	=	9,59 m ³
Vrchní stavba :	10,12*6,32*2,40	=	153,50 m ³
Zastřešení:	10,12*6,32*3,60*0,50	=	115,13 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 278,22 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	mělké založení bez izolace	P	100,00
2. Zdivo:	na bázi dřevní hmoty neodpovídající standardu	P	100,00
3. Stropy:	dřevěné s viditelnými trámy	S	100,00
4. Střeška:	krov dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytina:	břidlicová	N	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	vápenné omítky	S	100,00

9. Vnější obklady:	není	C	100,00
10. Vnitřní obklady:	nejsou	C	100,00
11. Schody:	nejsou	C	100,00
12. Dveře:	náplňové	P	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	P	100,00
14. Podlahy obytných místností:	PVC	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	PVC	S	100,00
16. Vytápění:	akumulační elektrické	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	není	C	100,00
19. Rozvod vody:	není	C	100,00
20. Zdroj teplé vody:	není	C	100,00
21. Instalace plynu:	není	C	100,00
22. Kanalizace:	není	C	100,00
23. Vybavení kuchyně:	kuch.sporák na tuhá paliva	P	100,00
24. Vnitřní vybavení:	není	C	100,00
25. Záchod:	suchý mimo RD	C	100,00
26. Ostatní:	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	P	21,20	100,00	0,46	9,75
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	N	3,40	100,00	1,54	5,24
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Schody:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
13. Okna:	P	5,20	100,00	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	C	3,20	100,00	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	C	3,10	100,00	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,00	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	C	4,10	100,00	0,00	0,00
25. Záchod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					60,25
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,6025

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku	
1. Základy:	P	8,20	100,0	0,46	3,77	6,25	150	200	75,00	4,6875	
2. Zdivo:	P	21,20	100,0	0,46	9,75	16,18	150	200	75,00	12,1350	
3. Stropy:	S	7,90	100,0	1,00	7,90	13,11	150	160	93,75	12,2906	
4. Střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	12,12	150	160	93,75	11,3625	
5. Krytina:	N	3,40	100,0	1,54	5,24	8,70	150	150	100,00	8,7000	
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,0	1,00	0,90	1,49	31	35	88,57	1,3197	
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	9,63	150	150	100,00	9,6300	
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	4,65	150	150	100,00	4,6500	
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
11. Schody:	C	1,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
12. Dveře:	P	3,20	100,0	0,46	1,47	2,44	150	155	96,77	2,3612	
13. Okna:	P	5,20	100,0	0,46	2,39	3,97	150	155	96,77	3,8418	
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	3,65	31	35	88,57	3,2328	
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,66	150	150	100,00	1,6600	
16. Vytápění:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	8,63	31	35	88,57	7,6436	
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	7,14	31	35	88,57	6,3239	
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
19. Rozvod vody:	C	3,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
20. Zdroj teplé vody:	C	1,90	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
22. Kanalizace:	C	3,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,0	0,46	0,23	0,38	31	35	88,57	0,3366	
24. Vnitřní vybavení:	C	4,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
25. Záchod:	C	0,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
26. Ostatní:	C	3,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
Součet upravených objemových podílů:					60,25Opotřebení:					90,1752	

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7420

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,9646

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 080,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6025
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9646
Základní cena upravená	=	2 228,67 Kč/m ³
Plná cena:	=	278,22 m ³ * 2 228,67 Kč/m ³ = 620 060,57 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 90,1752 %

Úprava ceny za opotřebení

- 559 140,86 Kč

Rodinný dům č.p. 63 - zjištěná cena

60 919,71 Kč

a₂) Rodinný dům č.p. 64 - § 5

Rodinný dům č.p. 64 je přistavěn z pravé strany rodinného domu č.p. 64. Obytná část je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží, bez vybudovaného podkroví, má pouze půdu.

Rodinný dům č.p. 64 svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům pro bydlení bez příslušenství. Ocenění je provedeno s použitím § 12, jako kulturní nemovitá památka, nákladovou metodou.

Rodinný dům je přízemní, má jednu obytnou místnost vytápěnou elektrickými akumulacími kamny, vstupní chodbu se sporákem na tuhá paliva a komoru za vstupní chodbou.

Popis a druh jednotlivých konstrukcí je dále popsán v části „vybavení stavby“. Výše koeficientu vybavení stavby K₄ je použit mimo povolené rozpětí z důvodu, že se na stavbě vyjmenované konstrukce skutečně nenacházejí a ani se nenacházely.

Stáří stavby nebylo možno prokazatelně zjistit. Stáří určuji odhadem s přihlédnutím k výše uvedeným podkladům nad 150 roků. Stáří obměňovaných konstrukcí, vybavení a provedených stavebních úprav nelze z předložených podkladů prokazatelně zjistit, proto stáří určuji odborným odhadem s přihlédnutím k údajům sdělených uživateli dále popsané v tabulce pro výpočet koeficientu K₄, pomocí analytické metody a odhadem.

Dům je přestárlý, bez provedených rozsáhlejších rekonstrukcí a modernizací, mimo výměny části prvků krátkodobé životnosti, jako jsou podlahy, krytiny podlah, elektroinstalace, vytápění a klempířské konstrukce. Celkový stavebně technický stav je podprůměrný.

Z důvodů že se provozní stavba nachází ve vyhledávané rekreační oblasti a mimořádně významné lokalitě Jeseníků, zvyšuji daný koeficient prodejnosti K_p v souladu se zněním § 44, odst.11) na povolenou horní mez.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ L

Svislá nosná konstrukce: dřevěná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. nadzemní podlaží: 8,30*4,50 = 37,35 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	37,35 m ²	2,51 m

Obestavěný prostor:

Spodní stavba:	8,30*4,50*((0,15+0,15)/4)	=	2,80 m ³
Vrchní stavba :	8,30*4,50*2,51	=	93,75 m ³
Zastřešení:	8,30*4,50*2,60*0,50	=	48,56 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	145,11 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	mělké založení bez izolace	P	100,00
2. Zdivo:	dřevěné s viditelnými trámy	P	100,00
3. Stropy:	dřevěné s viditelnými trámy	S	100,00
4. Střecha:	krov dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytina:	břidlicová	N	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:	vápenné omítky	S	100,00
9. Vnější obklady:	není	C	100,00
10. Vnitřní obklady:	nejsou	C	100,00
11. Schody:	nejsou	C	100,00
12. Dveře:	náplňové	P	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	P	100,00
14. Podlahy obytných místností:	PVC	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	PVC	S	100,00
16. Vytápění:	akumulační elektrické	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	není	C	100,00
19. Rozvod vody:	není	C	100,00
20. Zdroj teplé vody:	není	C	100,00
21. Instalace plynu:	není	C	100,00
22. Kanalizace:	není	C	100,00
23. Vybavení kuchyně:	kuch.sporák na tuhá paliva	P	100,00
24. Vnitřní vybavení:	není	C	100,00
25. Záchod:	suchý mimo RD	C	100,00
26. Ostatní:	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	P	21,20	100,00	0,46	9,75
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	N	3,40	100,00	1,54	5,24
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Schody:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
13. Okna:	P	5,20	100,00	0,46	2,39

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

Součet upravených objemových podílů: 60,25

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,6025

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	P	8,20	100,0	0,46	3,77	6,25	150	200	75,00	4,6875
2. Zdivo:	P	21,20	100,0	0,46	9,75	16,18	150	200	75,00	12,1350
3. Stropy:	S	7,90	100,0	1,00	7,90	13,11	150	160	93,75	12,2906
4. Střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	12,12	150	160	93,75	11,3625
5. Krytina:	N	3,40	100,0	1,54	5,24	8,70	150	150	100,00	8,7000
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,0	1,00	0,90	1,49	31	35	88,57	1,3197
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	9,63	150	150	100,00	9,6300
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	4,65	150	150	100,00	4,6500
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Schody:	C	1,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
12. Dveře:	P	3,20	100,0	0,46	1,47	2,44	150	155	96,77	2,3612
13. Okna:	P	5,20	100,0	0,46	2,39	3,97	150	155	96,77	3,8418
14. Podlahy obytn. místností:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	3,65	31	35	88,57	3,2328
15. Podlahy ostat. místností:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,66	150	150	100,00	1,6600
16. Vytápění:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	8,63	31	35	88,57	7,6436
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	7,14	31	35	88,57	6,3239
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Rozvod vody:	C	3,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
20. Zdroj teplé vody:	C	1,90	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Kanalizace:	C	3,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,0	0,46	0,23	0,38	31	35	88,57	0,3366
24. Vnitřní vybavení:	C	4,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Záchod:	C	0,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Ostatní:	C	3,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					60,25	Opotřebení:				90,1752

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7420

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %, Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,9646

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 080,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6025
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9646
Základní cena upravená	=	2 228,67 Kč/m ³
Plná cena: 145,11 m ³ * 2 228,67 Kč/m ³	=	323 402,30 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 90,1752 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	291 628,67 Kč
Rodinný dům č.p. 64 - zjištěná cena	≡	<u>31 773,63 Kč</u>

b) Vedlejší stavby

b₁) Vedlejší stavba - hospodářská část RD č.p. 63 - § 7

Předmětem ocenění je stavba ke které nebyl prokázán její právní stav, ale svým uspořádáním nasvědčuje tomu, že tvoří navazující hospodářskou část rodinného domu č.p. 63. Ocenění je provedeno podle skutečného stavu zjištěného prohlídkou a zaměřením. Ke dni ocenění stavba slouží jako sklad paliva a sklad nářadí. Svými objemovými parametry splňuje podmínky vedlejší stavby, která tvoří příslušenství rodinného domu č.p. 63.

Vedlejší stavba je přistavěna k obytné části rodinného domu z levé strany při pohledu z uliční strany. Vedlejší stavba je přízemní, nepodsklepená, se sedlovou střechou a konstrukčně navazuje na obytnou část. Půdorysně je postavena v obdélníkovém tvaru. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z kamenného zdiva.

Stáří stavby nebylo prokazatelně zjištěno. Stáří proto odhaduji s přihlédnutím k výše uvedeným podkladům shodné se stářím obytné části nad 150 roků. Celkový stavebně technický stav je podprůměrný. Prohlídkou a zaměřením stavby je zřejmé, že za dobu trvání stavby nebyla provedena žádná rozsáhlejší rekonstrukce ani opravy. Opotřebení stavby určuji analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1. nadzemní podlaží: 6,45*6,32 = 40,76 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	40,76 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba :	6,45*6,32*2,90	=	118,22 m ³
zastřešení:	6,45*6,32*3,60*0,50	=	73,38 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	191,60 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké základové patky z kamene bez izolace	P	100,00
2. Obvodové stěny	převažuje kamenné zdivo (ze tří stran)	S	100,00
3. Stropy	dřevěné	S	100,00
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	N	100,00
5. Krytina	břidlice	N	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100,00
8. Schodiště	není	C	100,00
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100,00
10. Okna	nemá	C	100,00
11. Podlahy	nemá	C	100,00
12. Elektroinstalace	nemá	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100,00	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30
4. Krov	N	10,80	100,00	1,54	16,63
5. Krytina	N	6,90	100,00	1,54	10,63
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,00	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100,00	0,46	1,43
10. Okna	C	1,00	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	C	6,80	100,00	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 88,04

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8804

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku	
1. Základy	P	6,20	100,0	0,46	2,85	3,24	150	200	75,00	2,4300
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,0	1,00	30,40	34,53	150	200	75,00	25,8975
3. Stropy	S	19,30	100,0	1,00	19,30	21,92	150	160	93,75	20,5500
4. Krov	N	10,80	100,0	1,54	16,63	18,89	150	160	93,75	17,7094
5. Krytina	N	6,90	100,0	1,54	10,63	12,07	150	150	100,00	12,0700
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,0	1,00	1,90	2,16	31	35	88,57	1,9131

7. Úprava povrchů	S	4,90	100,0	1,00	4,90	5,57	150	150	100,00	5,5700
8. Schodiště	C	3,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	P	3,10	100,0	0,46	1,43	1,62	150	150	100,00	1,6200
10. Okna	C	1,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Podlahy	C	6,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
12. Elektroinstalace	C	4,90	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					88,04Opotřeбені:					87,7600

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7420

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,9646

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 8):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,8804
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9646
Základní cena upravená	=	2 135,37 Kč/m ³
Plná cena:	191,60 m ³ * 2 135,37 Kč/m ³	= 409 136,89 Kč

Výpočet opotřeбені analytickou metodou

Opotřeбені analytickou metodou: 87,7600 %

Úprava ceny za opotřeбені - 359 058,53 Kč

Vedlejší stavba - hospodářská část RD č.p. 63 - zjištěná cena ≡ 50 078,36 Kč

c) Venkovní úpravy

c₁) Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Venkovní úpravy, které se nachází u předmětných rodinných domů nachází a které tvoří jejich příslušenství jsou přestárle a nadměrně opotřebované. Část, dále popsaných venkovních úprav, se nachází na pozemcích jiného vlastníka :

- o zpevněné plochy z betonových dlaždic do pískového lože situované u vstupů do rodinného domu č.p. 63 a č.p. 64.
- o dřevěné oplocení z prken na dřevěných svlacích a ocelových sloupcích z uliční strany rodinného domu č.p. 63 a č.p. 64.
- o venkovní betonové schodiště na terén před vstupem do rodinného domu č.p. 63
- o venkovní betonové schodiště na terén před vstupem na pozemek p.č. st.124 vv úrovni rodinného domu č.p. 63
- o venkovní dřevěné předložené schodiště do podkroví rodinného domu č.p. 63 z jeho levé štítové strany (nachází se na pozemku jiného vlastníka)
- o suché WC s jímku u levé štítové strany rodinného domu č.p. 63 (na pozemku jiného vlastníka)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 63	60 919,71 Kč
Rodinný dům č.p. 64	31 773,63 Kč
Vedlejší stavba - hospodářská část RD č.p. 63	50 078,36 Kč
Celkem:	142 771,70 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:

142 771,70

Stanovené procento z ceny staveb:

* 0,0350

Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

≡ 4 997,01 Kč

d) Pozemky

d₁) Pozemky - § 27 - § 32

Pozemek p.č. st.124/1 - zastavěná plocha a nádvoří, se stavbou č.p. 63 a pozemek p.č. st.124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, spolu tvoří jeden vlastnický a funkční celek. Ocenění je provedeno podle § 28, odst.1), písmene k) a odst. 2). Pozemek nelze zásobovat vodou z veřejného vodovodu ani plynem z veřejného plynovodu. Pozemky se nachází v sídelní zastavěné části obce Malá Morávka. Z důvodu že se jedná o pozemky v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků, upravuji základní cenu částečnou přírážkou ve výši 300 % v souladu s příslušným ustanovením vyhlášky.

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.124/1	276,00	35,00	9 660,-
zastavěná plocha a nádvoří	st.124/2	29,00	35,00	1 015,-
Součet				10 675,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.4.2 pozemek v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen			300 %	
Úprava ceny celkem			300 %	+ 32 025,-
Mezisoučet				42 700,-
2.9.2 omezení užívání pozemku - chráněná krajinná oblast			-3 %	
Úprava ceny celkem			-3 %	- 1 281,-
Mezisoučet				41 419,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9646
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				86 657,55

Pozemky - zjištěná cena

≡ 86 657,55 Kč

Rekapitulace administrativních cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 63 = 60 919,71 Kč

a₂) Rodinný dům č.p. 64 = 31 773,63 Kč

b) Vedlejší stavba - hospodářská část RD č.p. 63 = 50 078,36 Kč

c) Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem = 4 997,01 Kč

d) Pozemky = 86 657,55 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **234 426,26 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **234 430,- Kč**

slovy: Dvěstětřicetčtyřitisícčtyřistatřicet Kč

2) Věcná hodnota majetku

a) Stavby (pro věcnou hodnotu)

Věcná hodnota staveb byla stanovena podpůrně s použitím platného cenového předpisu ke dni ocenění, s výpočtem nákladovou metodou, ze zjištěných cen bez koeficientů prodejnosti. Popisy staveb jsou uvedeny výše v části B. oddíl 1) – administrativní cena.

Věcná hodnota dle cenového předpisu 364/2010 Sb. :

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 63 = 63 155,41 Kč

a₂) Rodinný dům č.p. 64 = 32 939,70 Kč

b) Vedlejší stavba - hospodářská část RD č.p. 63 = 51 916,19 Kč

c) Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem = 5 180,40 Kč

Věcná hodnota nemovitosti činí celkem **153 191,70 Kč**

Věcná hodnota staveb po zaokrouhlení dle § 46 činí **153 190,- Kč**

b) Pozemek (pro věcnou hodnotu) – stavební p.č. st.124/1 a p.č. st.124/2

Pro věcnou hodnotu je stavební pozemek oceněn porovnáním, s použitím koeficientu polohy, po provedené analýze trhu s pozemky. Pro zjištění porovnávací hodnoty pozemku byl stanoven její prodejní potencial, který je v daném případně charakterizován zejména atraktivitou, polohou, využitelností, velikostí a ostatními srovnávacími faktory včetně známých rizik a závad. Hodnoty jednotlivých porovnatelných ekvivalentů byly převzaty z databáze realitních kanceláří a z internetových nabídek reálně chystaných prodejů. V dané lokalitě a okolí bylo možno vyhledat dostatečný počet porovnávaných a srovnatelných nemovitostí se známými parametry a aktuálněji nabízenými cenami a to pozemku obdobného charakteru jako pozemky stavební, ale i skutečně realizovaný prodej stavebních pozemků. Pomocí objektivizačního koeficientu jsem kvalifikovaným odhadem provedl porovnání s pozemky, které jsou svou polohou a velikostí nejvíce

podobné, s přihlédnutím k místu, časovému zdroji cen, infrastruktury a velikosti pozemku. Bližší údaje o nabízených pozemcích jsou uloženy v databázi znalce.

Hodnota pozemku se dále zjistí vynásobením měrné jednotky charakteristického porovnávaného parametru daného pozemku cenou zjištěnou porovnávací metodou. Za pozemky stavební jsou takové, které jsou zastavitelné z hlediska skutečného zjištěného stavu a stavu evidovaného ve schválené ÚPD.

Pozemky p.č. st.124/1 a p.č. st.124/2

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _o	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
Nabídka 1) - prodej pozemku v obci Malá Morávka pro plán. výstavbu	1 750 000,-	1656	1 056,76	0,70	1,00	739,73
Nabídka 2) - prodej pozemku v obci Malá Morávka pro výstavbu rodinných domů	8 000 000,-	14233	562,07	0,70	1,00	393,45
Realizovaný prodej stavebního pozemku z majetku obce Malá Morávka, v obci Malá Morávka	480 300,-	1601	300,00	1,00	3,00	300,00
Realizovaný prodej stavebního pozemku z majetku obce Malá Morávka, v obci Malá Morávka	12 200,-	61	200,00	1,00	1,00	200,00
						2 233,19 / 6,000
Průměrná jednotková cena:						372,20 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:						200,00 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:						739,73 Kč/m ²

K_o - objektivizační koeficient zohledňující transakční náklady a zdroj ceny

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří p.č. st.124/1	276 m ²
zastavěná plocha a nádvoří p.č. st.124/2	29 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 305 m²

305,00 m² á 372,20 Kč/m² = 113 521,- Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 113 521,- Kč

Pozemky p.č. st.124/1 a p.č. st.124/2 - výsledná cena = 113 521,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Stavby pro věcnou hodnotu	=	153 190,00 Kč
b) Pozemky pro věcnou hodnotu	=	113 520,00 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 266 710,00 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 266 710,- Kč

slovy: Dvěšatašedesátšesttisícsetmsetdeset Kč

3) Výnosová hodnota majetku

Výnosová hodnota nemovitosti by měla vyjadřovat součet předpokládaných budoucích čistých příjmů z pronájmu, odúročných na současnou hodnotu. Příjem z pronájmu pozemku a staveb je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout.

Provedenou analýzou trhu, kterou jsem zjišťoval v nejbližším okolí předmětné nemovitosti a s použitím poskytnutých podkladů, jsem dospěl k závěru, že se obdobné nemovitosti běžně nepronajímají a to s přihlédnutím k technickému stavu, příslušenství a vybavení, poloze, účelu, velikosti ploch pozemků a užitné ploše určené k bydlení případně rekreaci (včetně příslušenství), stupně vybavenosti a infrastruktury.

S ohledem na všechny okolnosti jsem pro stanovení ročního užítku za předmětnou nemovitost určil s použitím objektivizované výše vybíraného nájemného (dle sdělení zástupce uživatele), ve výši 15 % ročního příjmu při obsazenosti 5-ti osob s příjmem 100,- Kč/osobu/den a simulovaného pronájmu, ke dni ocenění za pronájem obytných prostorů a pozemků, a to dále uvedeným postupem. Další podklady pramene cen jsou uloženy v archivu znalce.

a) Roční užitek z pronájmu rodinného domu č.p. 63 a č.p. 64

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč/m ² /rok]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ² /rok]	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ² /rok]
Pronájem simulovaný v průměrné výši 3,4 % z věcné hodnoty	5 208,46	106	49,14	1,00	49,14
Směrná jednotková cena za pronájem obdobných staveb v dané lokalitě - odhad	27 375,-	106	258,25	3,00	258,25
					823,90 / 4,000
Průměrná jednotková cena:					205,98 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:					49,14 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:					258,25 Kč/m ²

Oceňovaný pozemek:

Užitná plocha rodinných domů č.p. 63 a č.p. 64	106 m ²	
Výměra oceňovaných pozemků:	106 m ²	
106,00 m ² á 205,98 Kč/m ² = 21 833,88 Kč		
Nemovitost oceněný porovnávací metodou - celkem	=	21 833,88 Kč

Roční užitek z pronájmu rodin. domů č.p. 63 a č.p. 64 - výsledná cena = 21 833,88 Kč

Výpočet výnosové hodnoty bytu a nebytového prostoru :

cena výnosová je vypočtena ze vztahu pro věčnou rentu, tj. bez prodeje na konci :

$$Cv = z/u * 100$$

kde z – zisk z ročního nájemného

u – míra kapitalizace v %, stanovena dle přílohy č. 16, platné prováděcí vyhlášky MF ČR, ke dni ocenění

Uvažované příjmy z nájemného: nájemné skutečně placené nájemcem

Roční příjem : 21 833,88 Kč/rok

Snížení příjmu na roční výdaje : 60 %

(odhad nákladů na běžné opravy, udržovací práce, pojištění, daň z nemovitosti a odhad nákladů na správu a administrativu nemovitosti)

Míra kapitalizace : ve výši pro bytové domy 5 %

Výnosová hodnota : $(21\,833,88 * 0,40) * 100 / 5 = 174\,671,04$ Kč

a) Výnosová hodnota bytu a nebytového prostoru činí 174 671,04 Kč

b) Roční užitek z pozemků p.č. 63 a p.č. 64

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč/m ² /rok]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ² /rok]	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ² /rok]
Pronájem simulovaný ve výši 4 % z věcné hodnoty pozemku	4 540,80	305	14,89	1,00	14,89
Pronájem dle Výměru MF č. 01/2011, ze dne 7. ledna 2011	1 525,-	305	5,00	3,00	5,00
					29,89 / 4,000
Průměrná jednotková cena:					7,47 Kč/m ² /rok
Minimální jednotková cena:					5,00 Kč/m ² /rok
Maximální jednotková cena:					14,89 Kč/m ² /rok

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha a nádvoří p.č. st.124/1

276 m²

zastavěná plocha a nádvoří p.č. st.124/2

29 m²

snížení zastavěné částí pozemků p.č. st.124/1 a st.124/2

-142 m²

Výměra oceňovaných pozemků:

163 m²

163,00 m² á 7,47 Kč/m² = 1 217,61 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 1 217,61 Kč

Roční užitek z pozemků p.č. 63 a p.č. 64 - výsledná cena ≡ 1 217,61 Kč

Výpočet výnosové hodnoty :

cena výnosová je vypočtena ze vztahu pro věčnou rentu, tj. bez prodeje na konci :

$$Cv = z/u * 100$$

Kde z – zisk z ročního nájemného

u – míra kapitalizace v %, stanovena podle přílohy č.16, vyhlášky MF ČR, ke dni ocenění

Uvažované příjmy z nájemného: nájemné skutečně placené nájemcem

Roční příjem : 1 217,61 Kč/rok

Snížení příjmu na roční výdaje : 30 %

(odhad nákladů na správu a administrativu nemovitosti, případně daně)

Míra kapitalizace : ve výši pro nemovitosti ostatní 8 %

Výnosová hodnota : $(1\,217,61 * 0,70) * 100 / 8 = 10\,654,09$ Kč

b) Výnosová hodnota nemovitosti - výsledná cena ≡ 10 654,09 Kč

Rekapitulace výnosové hodnoty majetku

Výsledné ceny:

a) Výnosová hodnota staveb a příslušenství	174 671,04 Kč
b) Výnosová hodnota pozemků a jejich součástí	10 654,09 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem	185 325,13 Kč
<u>Výnosová hodnota nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>	<u>185 330,- Kč</u>

slovy: Jednostoosmdesátpěttisíctřistatřicet Kč

4) Porovnávací hodnota majetku

Pro zjištění porovnávací hodnoty předmětné nemovitosti byl stanoven její prodejní potenciál, který je v daném případě charakterizován zejména atraktivitou, polohou, využitelností, velikostí a ostatními srovnávacími faktory včetně známých rizik a závad. Hodnoty porovnatelných ekvivalentů v regionu bylo možno dohledat v databázi realitních kanceláří a z internetových nabídek reálně chystaných prodejů. V dané a porovnatelné lokalitě bylo možno vyhledat několik srovnatelných nemovitostí. Metoda porovnávací byla použita z důvodu, že v dané lokalitě a regionu je k dispozici několik srovnávaných nemovitostí, s údaji o nabídkových cenách, výměrách, polohy apod. za prodej obdobných nemovitostí, které jsou předmětem ocenění, ve srovnatelném skutečném a právním stavu.

Výsledná obvyklá cena nemovitosti v čase a místě obvyklá je stanovena syntézou hodnot, na základě analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, s přihlédnutím k ceně zjištěné, hodnotě věcné a porovnávací.

a₁) Rodinný dům č.p. 63 a č.p. 64 s příslušenstvím a pozemky

Podlahová plocha – užitná plocha rodinného domu č.p. 63 :

vstupní chodba :	=	9,96 m ²
komora :	=	4,83 m ²
obytná místnost :	=	36,30 m ²
sklad 1:	=	10,06 m ²
sklad 2 :	=	19,41 m ²

Podlahová – užitná plocha rodinného domu č.p. 63 zaokr. celkem : = 81,00 m²

Podlahová plocha – užitná plocha rodinného domu č.p. 64 :

vstupní chodba :	=	5,67 m ²
komora :	=	2,49 m ²
obytná místnost :	=	16,40 m ²

Podlahová – užitná plocha rodinného domu č.p. 64 zaokr. celkem : = 25,00 m²

Podlahové plochy – užitné plochy rodin.domů č.p. 63 a č.p.64 celkem : = 106,00 m²

Objektivizační koeficienty :

- Km koeficient místa
- Kc koeficient časový na zdroj ceny
- Kv koeficient vybavení
- K1 koeficient infrastruktury
- K2 koeficient opotřebení a technický stav
- K3 koeficient příslušenství a velikosti pozemku

Popis porovnávaných objektů:

Měrné jednotka : uvedeny za 1 m² užitných ploch
 Množství jednotek v oceňované stavbě: 106,00 m²

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
Nabídka 1. rekreační chaty v KN vedena jako RD, s příslušenstvím a pozemkem s celkovou výměrou 2.000 m ² v obci Malá Morávka	940 000,- Kč	1,00	0,70	0,80	1,00	0,70	0,70	106,00	2 433,36
Nabídka 2. rekreační chaty, s příslušenstvím a pozemkem o výměře 911 m ² v obci Malá Morávka	1 640 000,- Kč	1,00	0,70	0,80	1,00	0,70	0,90	90,00	6 428,80
Nabídka 3. rekreační chaty, s příslušenstvím a pozemkem o výměře 2.429 m ² v obci Malá Morávka	2 695 000,- Kč	1,00	0,70	0,80	1,00	0,80	0,70	150,00	5 634,35
Nabídka 4. rekreační chalupy s příslušenstvím a pozemkem o výměře 300 m ² v obci Malá Morávka	2 600 000,- Kč	1,00	0,70	0,80	1,00	0,80	1,00	180,00	6 471,11
Realizovaný prodej dvou rekreačních obdobných objektů, bez pozemků v majetku státu ČR v obci Malá Morávka - Karlov	355 500,- Kč	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,40	250,00	1 791,72

Součet: 22 759,34 Kč/jedm.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 4 551,87 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 1 791,72 Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 6 471,11 Kč/jedm.

Základní cena: 4 551,87 Kč

106,00 á 4 551,87 Kč/ = 482 498,22 Kč

Základní cena rodinných domů č.p. 63 a č.p. 64 s přísl. a pozemky = 482 498,22 Kč

Úprava ceny:

koeficient pro úpravu ceny z důvodu odchylnosti od běžných podmínek, tj. že se jedná o nemovitou kulturní památku a z důvodu, že se venkovní úpravy, které tvoří příslušenství předmětných rodinných domů, nacházejí na pozemcích jiného vlastníka

* 0,850

Porovnávací hodnota celkem

= 410 123,48 Kč

Rekapitulace porovnávací hodnoty majetku

Výsledná porovnávací hodnota :

Porovnávací hodnota pozemku 410 123,48 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 410 120,- Kč

slovy: Čtyřistadesettisícjednostodvacet Kč

C. Závěrečná analýza

Stanovení obvyklé ceny (obecná, tržní hodnota)

Pro závěrečné stanovení ceny v čase a místě obvyklé je nutno provést rekapitulaci a posouzení vypočtených hodnot a cen, posoudit charakteristiku, specifika, resp. rizika a závady oceňované nemovitosti s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby.

Pro odhad tržní hodnoty se obecně vychází z obecně užívaných metod. Každá metoda má své klady a zápory, z tohoto důvodu jsem před rozhodnutím, kterou metodu použiji, provedl analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných a dostupných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující souhrn hodnot a analýzu.

Rekapitulace vypočtených hodnot

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcná hodnota (Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Cena podle cenového předpisu (Kč)
410 120,--	266 710,--	185 330,--	234 430,--

Silné stránky nemovitosti:

- o pozemky v krásném a klidném přírodním prostředí, ve vyhledávané oblasti pro letní a zimní rodinnou rekreaci
- o v lokalitě s lyžařskými sjezdovkami a turistickými trasami poblíž centrální části jesenického pohoří
- o pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny
- o stavby nadměrně technicky opotřebované (cca 90 %) nemovitost s nutností rozsáhlejších oprav a výměn konstrukcí a vybavení
- o nadměrně morálně opotřebovaná
- o nízká infrastruktura, bez veřejného vodovodu, veřejného plynovodu a dalších

Slabé stránky nemovitosti:

- stavby zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek
- stavby nadměrně technicky opotřebované (nad 90 %), s nutností rozsáhlých oprav a rekonstrukcí včetně 100 % výměn veškerých prvků krátkodobé životnosti
- nadměrně morálně opotřebovaná
- nízká infrastruktura, bez veřejného vodovodu, kanalizace a plynovodu
- malé pozemky ve funkčním celku s rodinnými domy

Trendy (příležitosti a hrozby):

- v dané lokalitě lze pro tento druh nemovitosti, v současném stavebně technickém i právním stavu, počítat v nejbližším období spíše s nižší prodejností a obchodovatelností.
- nemovitost lze využít jako objekt pro rodinné bydlení nebo rodinnou rekreaci. Jiné využití není v současném ani v nejbližším období možné.
- nemovitost lze užívat pro rodinné bydlení nebo rodinnou rekreaci až po rozsáhlejší rekonstrukci.
- nedostatečně velký pozemek ve funkčním celku se stavbami, neumožňuje rozšíření stávající zastavěné plochy dalšími objekty ani venkovními úpravami.
- z důvodu, že se jedná o nemovitou kulturní památku je nadměrně ohrožena a výrazně omezena rekonstrukce objektu k uvedení do stavu odpovídajícího standardů a současným požadavkům pro rodinné bydlení či rodinnou rekreaci.

D. Závěr

Z výše uvedeného výčtu je patrné, že nejsilnější slabou stránkou je skutečnost že se jedná o nemovitou kulturní památku a špatný stavebně technický stav staveb. Silnou stránkou je klidná přírodní lokalita poblíž centrální části jesenického pohoří. Pro stanovení ceny obvyklé bylo přihlédnuto k hlavním užívaným metodám ocenění pro daný typ majetku.

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, s přihlédnutím ke všem zjištěným výše uvedeným skutečnostem, především ke skutečně realizovanému prodeji nemovitosti obdobného charakteru, včetně uzavřené smlouvy s uživatelem na dobu neurčitou, stanovují cenu v místě a čase obvyklou, na úrovni a ve výši ceny zjištěné porovnávací metodou, která činí

410.120,-- Kč

Výsledkem ocenění je stanovení objektivizované hodnoty nemovitosti. Pro případné ocenění práv a závad, nebyly předloženy objednatelům posudku žádné skutečnosti ani specifikace, zda na předmětné nemovitosti tato práva nebo závady vážnou.

Úkol znalce :

Podle požadavku objednatele posudku, bylo úkolem znalce vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - rodinných domů č.p. 63 na pozemku p.č. st.124/1 – zastavěná plocha a nádvoří, a rodinného domu č.p. 64 na pozemku p.č. st.124/2 – zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky p.č. st.124/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v obci Malá Morávka, k.ú. Malá Morávka, okres Bruntál :

- a) **cenou zjištěnou** ve smyslu vyhlášky MF číslo 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., s účinností od 1. ledna 2011
- b) **cenou v čase a místě obvyklou.**

Odpověď znalce :

- a) Na základě výpočtu podle platného cenového předpisu pro návrh ceny k uvedenému datu je zjištěná cena (úřední, administrativní) za nemovitost kterou tvoří – rodinný dům č.p. 63 na pozemku p.č. st.124/1 – zastavěná plocha a nádvoří, a rodinný dům č.p. 64 na pozemku p.č. st.124/2 – zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky p.č. st.124/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v obci Malá Morávka, k.ú. Malá Morávka, okres Bruntál, ve výši :

Výsledná úřední cena nemovitosti

234 430,- Kč

slovy: Dvěstatřicetčtyřitisícčtyřistatřicet Kč

- b) Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny k uvedenému datu je odhadnuta obvyklá cena (obecná cena, tržní hodnota) za nemovitost – rodinný dům č.p. 63 na pozemku p.č. st.124/1 – zastavěná plocha a nádvoří, a rodinný dům č.p. 64 na pozemku p.č. st.124/2 – zastavěná plocha a nádvoří, se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky p.č. st.124/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 124/2 - zastavěná plocha a nádvoří, v obci Malá Morávka, k.ú. Malá Morávka, okres Bruntál, ve výši :

Výsledná obvyklá cena nemovitosti

410 120,- Kč

slovy: Čtyřistadesettisícjednostodvacet Kč

Ve Vrbně p. Pradědem, 28.12.2011

RICHTER Jan
Mnichov 229
793 26 Vrbno pod Pradědem
tel.: +420 602 714 384, e-mail: richter@ridex.eu

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1987, č.j. Spr. 4664/87, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2011/3174/174 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2011/3174/174.

F. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2011, pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, LV č. 361, ze dne 1.8.2011, pořízený dálkovým přístupem do KN pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy.
2. Informační výpis - informace o parcele číslo 409, výpis pořízený z [www.http://nahlizenidokn.cuzk.cz/](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/), pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, LV č. 51, s platností dat ke dni 30.07.2011, pořízený znalcem.
3. Informační výpis - informace o parcele číslo 1452/3, výpis pořízený z [www.http://nahlizenidokn.cuzk.cz/](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/), pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, LV č. 291, s platností dat ke dni 30.07.2011, pořízený znalcem.
4. Informační snímek z katastrální mapy, snímek pořízený z [www.http://nahlizenidokn.cuzk.cz/](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/), pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, v měřítku 1 : 749, s platností dat ke dni 30.07.2011, pořízený znalcem.
5. Neověřený snímek z KN, s vyznačenými inženýrskými sítěmi v okolí předmětných rodinných domů č.p. 63 a 64 v k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, předložený zástupcem Obce Malá Morávka.
6. Mapový podklad regionu obce Malá Morávka s leteckým snímkem na předmětnou lokalitu, kde se nemovitost nachází, zajištěná znalcem.
7. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky a zaměření, přístrojem značky *CANON PowerShot SX 100 IS*, Nr. 4938009682.
8. Schéma dispozičního uspořádání rodinných domů č.p. 63 a č.p. 64 v k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, okres Bruntál, na pozemcích p.č. st.124/1 a p.č. st.124/2, vypracované znalcem.
9. Objednávka na vypracování znaleckého posudku, číslo 1327/2011/IM/O, od Moravskoslezského kraje, krajského úřadu, ze dne 21.12.2011.