

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6426/37/2016

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce číslo 1734/14 v domě čp. 1734 se spoluvlastnickým podílem ve výši 769/18359 na společných částech domu a stavební parcele číslo 4715 v katastrálním území Bruntál - město, obec Bruntál, okres Bruntál



**Objednavatel znaleckého posudku:** 1. Pohledávková s.r.o.  
Bezručova 31a  
79401 Krnov

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 27.04.2016 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 03.05.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Základní informace**

Adresa předmětu ocenění: 790 01  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Bruntál  
Katastrální území: Bruntál-město  
Počet obyvatel: 16 784  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **665,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.04.2016.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Kopie výpisu z KN z LV č. 5143 a 5444 pro kú Bruntál - město
- Kopie katastrální mapy

## **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Richard Bedrunka, Na Kopečku 1734/1, 79201 Bruntál, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Vlastník pozemku: Richard Bedrunka, Na Kopečku 1734/1, 79201 Bruntál, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

## **5. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/2 na bytové jednotce číslo 1734/14 v domě čp. 1734 na ulici Na Kopečku v Bruntále

### Popis domu

-----

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou montované z betonových prefabrikovaných dílců. Stropy jsou taktéž z betonových panelů, zastřešení je plochou střechou. Krytina je živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda domu je břizolitová, schodiště je betonové prfabrikované. V domě je instalován osobní výtah. V každém bytě je domácí telefon ke vchodovým dveřím.

### Popis bytu

-----

Oceňovaný byt má velikost 2+1, okna jsou dřevěné zdvojené, dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou provedeny z PVC. V kuchyni je plynový sporák. Koupelna s WC je v umakartovém jádru. V koupelně je vana a umývadlo, záchod je splachovací.

### Stav domu a bytu

-----

Dům je v dobrém technickém stavu, oceňovaný byt je v původním stavu se zanedbanou údržbou a umakartovým jádrem a je zde předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Podíl 1/2 na bytu číslo 1734/14 v domě čp. 1734 v kú Bruntál-město

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Stavební parcela číslo 4715 (podíl 769/36718)

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,996}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Podíl 1/2 na bytu číslo 1734/14 v domě čp. 1734 v kú Bruntál-město**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Bruntál
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	7 596,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
Pokoj:	21,40 * 1,00 =	21,40 m <sup>2</sup>
Pokoj:	16,80 * 1,00 =	16,80 m <sup>2</sup>
Pokoj:	13,90 * 1,00 =	13,90 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	8,50 * 1,00 =	8,50 m <sup>2</sup>
Předsíň:	9 * 1,00 =	9,00 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,90 * 1,00 =	2,90 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Komora:	3,40 * 1,00 =	3,40 m <sup>2</sup>
Lodžie:	4,50 * 0,20 =	0,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>77,80 m<sup>2</sup></u>

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,632}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,940$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 7\,596,- \text{ Kč/m}^2 * 0,632 = 4\,800,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,80 \text{ m}^2 * 4\,800,67 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 372\,147,55 \text{ Kč}$$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>372 147,55 Kč</b>
<b>Podíl 1/2 na bytu číslo 1734/14 v domě čp. 1734 v kú Bruntál-město</b>	=	<b>372 147,55 Kč</b>
- výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	1 / 2

<b>Podíl 1/2 na bytu číslo 1734/14 v domě čp. 1734 v kú Bruntál-město</b>	=	<b>186 073,78 Kč</b>
- zjištěná cena		

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Stavební parcela číslo 4715 (podíl 769/36718)

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u><math>P_i</math></u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,940$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,060 = 0,996$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	665,-	0,996		662,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4715	323,00	662,34	213 935,82
Stavební pozemek - celkem			323,00		<b>213 935,82</b>
<b>Stavební parcela číslo 4715 (podíl 769/36718) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>213 935,82 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	769 / 36 718
<b>Stavební parcela číslo 4715 (podíl 769/36718) - zjištěná cena</b>				=	<b>4 480,54 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Podíl 1/2 na bytu číslo 1734/14 v domě čp. 1734 v kú Bruntál-  
město 186 073,80 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 186 073,80 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Stavební parcela číslo 4715 (podíl 769/36718) 4 480,50 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 4 480,50 Kč**

---

**Celkem 190 554,30 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 190 554,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 190 550,- Kč**

slovy: Jednostodevadesáttisícpětsetpadesát Kč

## Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

- Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť
- Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím
- Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno ve stavu nemovitosti ke dni místního šetření 27.04. 2016. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny oceňovaného rodinného domu je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, z vlastní databáze, popřípadě z realitní inzerce.

V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o prodejích obdobných nemovitostí - bytů v Bruntále a další údaje jsou zjišťovány z inzerce realitních kanceláří, které působí na území okresu Bruntál - MBM reality holding a.s., STING, NEXT Reality, RK CITY, 1. Opavská realitka s.r.o.

Posouzení silných stránek oceňované nemovitosti:

- Dobrá lokalita umístění domu v klidné části města
- Umístění bytu ve 4NP domu



**Posouzení slabých stránek oceňované nemovitosti:**

- Zanedbaná údržba domu
- Zanedbaná údržba bytu
- Málo parkovacích míst pro osobní automobily
- V prodeji je pouze 1/2 bytu

Po zvážení všech známých skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/2 na bytu číslo 1734/14 v domě čp. 1734 se spoluvlastnickým podílem ve výši 769/18359 na společných částech domu a stavební parcele číslo 4715 v kú Bruntál Město, předpokládám tuto ve výši:

**Obvyklá cena**

**150.000, -- Kč**

---