



## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5766/193/2016**

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 310 a pozemků p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>, v obci Světlá Hora, katastrální území Světlá ve Slezsku.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Okresní soud v Bruntále

Č.j.: 22 D 744/2015

**Účel znaleckého posudku:**

stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí pro prodej

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 29.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bruntále 30.9.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby vypracoval znalecký posudek v souladu s cenovými předpisy platnými ke dni ocenění. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek na nemovité věci zůstavitelky a to: pozemek p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 310 a pozemky p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>, v obci Světlá Hora, katastrální území Světlá ve Slezsku, tj. stanovit jejich obvyklou cenu za jakou se předmětné nemovitosti převádí ke dni ocenění, aby na základě tohoto podkladu mohl být realizován prodej majetku zůstavitelky v rámci likvidace dědictví.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky, rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Světlá Hora  
793 31 Světlá Hora  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Světlá Hora  
Katastrální území: Světlá ve Slezsku  
Počet obyvatel: 1 454  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 665,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 181,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.9.2016. Byla provedena pouze venkovní prohlídka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 244 pro k.ú. Světlá ve Slezsku k datu 29.8.2016 (viz příloha),
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 29.8.2016 (viz příloha),
- pořízená fotodokumentace (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- letecký snímek,
- informace a údaje zjištěné v územním plánu obce,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky 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., o oceňování majetku,

- úřední oceňování majetku 2016 ve znění platném od 1.1.2016 vydané CERM Brno autorský kolektiv Doc. Ing. A. Bradáč DrSc., Ing. Vlasta Scholzová a Ing. P. Krejčíř,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné na KN,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- skutečnosti zjištěné na místě samém.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Podle výpisu z KN je k oceňovaným pozemkům a stavbě rodinného domu zapsáno právo vlastnické na:

Slováčková Pavlína, zůstavitelka

B1 - bez zápisu

V části C - omezení vlastnického práva je uvedeno : viz výpis z KN

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Nemovité věci se nachází v obci Světlá Hora, v katastrálním území Světlá ve Slezsku, na okraji obce, v prostoru napravo od silnice, která prochází obcí ve směru do Bruntálu, nedaleko od křižovatky silnic Světlá Hora - Bruntál a Světlá Hora - Rudná pod Pradědem. Jedná se o pozemky p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. st. 22/2 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 410/2 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití společný dvůr, pozemek p.č. 293/5 je v KN zapsán v druhu pozemku trvalý travní porost, pozemek p.č. 295/2 je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada.

Součástí pozemku p.č. st. 22/2 je stavba - rodinný dům č.p. 310. Jedná se o rodinný dům nepravidelného půdorysu. Rodinný dům je postaven v tradiční technologii té doby na území Slezska, pravděpodobně před více než 90 lety, čemuž i odpovídá stavebně technické a architektonické řešení a použitý materiál. Původně se i se sousedním domem jednalo o jednu nemovitost, zemědělskou usedlost, která byla v pozdější domě rozdělena na dva domy (půdorysy domu jsou do sebe zaklíněny podle jednotlivých místností). Nosná konstrukce domu je zděná z kamene a cihel, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová. Střešní krytina je eternitová, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva. Jelikož byla provedena pouze venkovní prohlídka domu, předpokládám podstandardní vybavení rodinného domu. Dům je více jak 1 rok neobydlený. Celkový technický stav je špatný, zdivo vykazuje statické trhlinky. Pozemky jsou oplocené a součástí pozemků jsou trvalé porosty, zahrada je neudržovaná.

Obec Světlá Hora se nachází v bruntálském okrese, cca 10 km od města Bruntál. Obec má 1454 obyvatel. Je to oblast s vysokou nezaměstnaností. Z hlediska segmentu trhu je poptávka po nemovitostech v této oblasti menší než nabídka. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětnou nemovitost považovat za **obtížněji obchodovatelnou**.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním

časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.

Ceny porovnatelných nemovitostí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Katastr nemovitostí.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

#### **1.2. Příslušenství**

##### **1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemky**

### **3. Ocenění trvalých porostů**

#### **3.1. Trvalé porosty**

## **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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Negativní - nadále dochází k poklesu obyvatel obce, vysoký počet uchazečů o 1 volné pracovní místo, zhoršující dostupnost zdravotní péče	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - zástavní právo	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - pozemek zastavěn morálně zastaralou stavbou	I	-0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,620$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<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	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně,	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 - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,626$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Rodinný dům

Popis a hodnocení objektu je proveden v tabulce.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 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 klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
Vrchní stavba	$(16,00 * 9,50 - 7,50 * 2,0 + 3,96 * 6,91 + 7,09 * 8,50) * 3,0 =$	673,89 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(16,00 * 9,50 - 7,50 * 2,00) * 4,80 / 2 =$	328,80 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	673,89 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	328,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 002,69 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací proti vodě	P	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	hladké	P	100

9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění	lokální	P	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody		P	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		P	100
24. Vnitřní vybavení		P	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní		C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,45

Koeficient vybavení  $K_4$ : 0,8345

---

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8345
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<u>3 675,44</u>
<b>Plná cena:</b> 1 002,69 m <sup>3</sup> * 3 675,44 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 685 326,93 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 90 / 110 = 81,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 81,8 % / 100)

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,182
=	<u>670 729,50 Kč</u>
*	0,626
=	<u>419 876,67 Kč</u>

Rodinný dům - zjištěná cena

= 419 876,67 Kč

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o zejména o inženýrské sítě, oplocení a zpevněné plochy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

#### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	419 876,67 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>419 876,67 Kč</b>

### Ocenění

Cena staveb celkem:

3,50 % z ceny staveb

	419 876,67
*	<u>0,0350</u>

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena**

= **14 695,68 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

Jedná se o pozemky p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek.



## Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 2\,294,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2\,294,00) / 2\,294,00 = 0,887$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,620$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,010$**

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - pozemky těsně u silnice, pod úrovní silnice, prach, hluk exhalace	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,620 * 0,700 * 1,010 = 0,438$$

## Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	160,55	0,438		70,32
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,887				

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	st. 22/2	834,00	70,32	58 646,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 410/2	48,00	70,32	3 375,36
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	293/5	963,00	70,32	67 718,16
§ 4 odst. 1	zahrada	295/2	449,00	70,32	31 573,68
Stavební pozemky - celkem			2 294,00		161 314,08

**Pozemky - zjištěná cena = 161 314,08 Kč**

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	161 314,08
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	2 294,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	150,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	10 548,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>896,58</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = 896,58 Kč

### C. REKAPITULACE

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 419 876,70 Kč

##### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 14 695,70 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem 434 572,40 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 161 314,10 Kč

#### 2. Ocenění pozemků celkem 161 314,10 Kč

#### 3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 896,60 Kč

#### 3. Ocenění trvalých porostů celkem 896,60 Kč

Celkem 596 783,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

596 783,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**596 780,- Kč**

slovy: Pětsetdevadesátšesttisícšedmsetosmdesát Kč

V Bruntále 30.9.2016

Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

## Obvyklá cena

Obvyklá cena majetku je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., 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. a č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., kde je konstatováno: “obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”.

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., je prováděcí vyhláškou k některým ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Oceňovací předpis má co nejvíce přiblížit zjištěnou cenu nemovitosti k cenám sjednaným.

V oceňovaném případě se jedná o pozemek p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 310 a pozemky p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>, v obci Světlá Hora, katastrální území Světlá ve Slezsku,.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech menší než nabídka. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětné nemovitosti považovat za **obtížněji obchodovatelné**. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.

Ceny porovnatelných nemovitostí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Katastr nemovitostí. Ceny nabízených nemovitých věcí byly zjištěny z veřejných zdrojů, údaje byly zjištěné na realitních serverech.

### Popis porovnatelných nemovitostí:

1) Nemovité věci se nachází v obci Holčovice, v katastrálním území Spálené, na okraji Spáleného, v prostoru nalevo od silnice č. 453, která vede do Heřmanovic, v blízkosti křižovatky silnic Spálené – Heřmanovice a Spálené – Sokolí Důl. Jedná se o pozemky p.č. st. 153 o výměře 260m<sup>2</sup> a p.č. 672 o výměře 397m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. st. 153 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemek p.č. 672 je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada. Součástí pozemku p.č. st. 153 je stavba, budova č.p. 190, způsob využití rodinný dům. Rodinný dům je samostatně stojící, půdorys domu je přibližně obdélníkového tvaru. Je přízemní, nepodsklepený, s půdním prostorem. Je postaven v tradiční technologii té doby (postaven pravděpodobně před více než 90 lety, čemuž odpovídá stavebně technické řešení a použitý materiál), je zděný z cihel, se sedlovou střechou. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Krov je dřevěný s dřevěným bedněním, střešní krytina je z eternitových šablon, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna i dveře jsou dřevěné. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem. Ohřev teplé vody je pomocí boileru. Rodinný dům má základní sociální vybavení. 1.NP obsahuje chodbu, WC, koupelnu (vana, umyvadlo), kuchyň, tři pokoje, kotelnu a schodiště na půdu. Nad 1.NP se nachází půdní prostor. Ke dni ocenění byl rodinný dům odpojen od rozvodu NN, vnitřní vodovod je napojen na studnu a kanalizace je svedena do žumpy. Celkový technický stav rodinného domu je zanedbaný. Na rodinný dům č.p. 190 a stavební pozemek p.č. st. 153 navazuje zahrada p.č. 672. Zahrada je neudržovaná.

Prodejní cena: 450 000,-Kč.

2) Nemovitě věci se nacházejí v obci v obci Rudná pod Pradědem, v katastrálním území Stará Rudná, ve střední části obce, v prostoru nalevo od silnice, která prochází obcí ve směru do Malé Morávky. Jedná se o pozemky p.č. st. 27 o výměře 284m<sup>2</sup>, p.č. 152 o výměře 1918m<sup>2</sup>, p.č. 153 o výměře 324m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. st. 27 je v KN zapsán v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemky p.č. 152 a p.č. 153 jsou v KN zapsány v druhu pozemku jako zahrada. Součástí pozemku p.č. st. 27 je stavba s číslem popisným 96, způsob využití rodinný dům. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, přízemní, nepodsklepený, s obytným podkrovím. Z konstrukčního hlediska je rodinný dům postaven v tradiční technologii té doby (pravděpodobně před 100 lety, čemuž odpovídá stavebně technické a architektonické řešení a použitý stavební materiál), je zděný, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je z hliníkových šablon. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná původní, dveře jsou typové. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je pomocí el. boileru. Dispozice rodinného domu: 1.NP obsahuje verandu, chodbu se schodištěm do podkroví, kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem, pokoj, koupelnu (vana, umyvadlo), WC. V podkroví se nachází dva pokoje a chodba, nad jedním pokojem se nachází prostor na spaní. Celkový technický stav rodinného domu je velmi dobrý, dům má pravidelnou údržbu. Oprava domu probíhala postupně v letech 1981-2010. Dům je napojen na rozvod NN a veřejný vodovod. Kanalizace je napojena na vlastní žumpu. Na rodinný dům navazuje hospodářská budova, která slouží jako dřevárka a sklad. Za domem na pozemku p.č. 152 se nachází samostatně stojící kůlna. Pozemky zahrad jsou zatravněny a osázeny okrasnými a ovocnými stromy a keři. Prodejní cena: 1 450 000,-Kč.

3) Nemovitě věci se nacházejí v obci Janov, v katastrálním území Janov u Krnova. Jedná se o pozemky p.č. st. 170 o výměře 236m<sup>2</sup>, p.č. st. 349 o výměře 23m<sup>2</sup>, p.č. 266 o výměře 111m<sup>2</sup>, p.č. 945 o výměře 415m<sup>2</sup>, p.č. 947 o výměře 268m<sup>2</sup>, p.č. 949/2 o výměře 930m<sup>2</sup>. Součástí pozemku p.č. st. 170 je samostatně stojící rodinný dům č.p. 109. Rodinný dům je zděný, se sedlovou střechou. Součástí pozemku p.č. st. 349 je garáž. Celková výměra pozemků 1983m<sup>2</sup>. Prodejní cena: 775 000,-Kč.

4) Nemovitě věci se nachází v obci a k.ú. Město Albrechtice. Jedná se rodinný dům č.p. 581 na p.č. 77, s pozemky zahrady p.č. 778 a p.č. 779. Rodinný dům je částečně podsklepený, přízemní, s částečným podkrovím. Stáří objektu 90 let. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva. Dispozice: 1.PP – kotelna, 1.NP - chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna a WC, podkroví – 2 pokoje, chodba. Vedlejší stavby: hospodářská budova a kůlna. IS: vodovod, plynovod, NN. Kanalizace je svedena do žumpy. Zastavěná plocha je 145m<sup>2</sup>, celková plocha pozemků 1493m<sup>2</sup>. Prodejní cena: 569 333,-Kč.

5) Nemovitě věci se nachází v obci Horní Město, v katastrálním území Horní Město, na okraji obce, v prostoru pod školou, s přístupem z místní komunikace. Jedná se o pozemek p.č. st. 311, který je v KN zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 223. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, přízemní, podsklepený, s obytným podkrovím. Rodinný dům je postaven v tradiční technologii té doby (postaveno kolem roku 1935), je zděný z kamene a cihel, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová. Rodinný dům má základní sociální vybavení, vytápění je ústřední, kotlem tuhá paliva. Dispozice: v 1.PP se nachází kotelna, uhelna a sklep, v 1.NP se nachází vstup, veranda, chodba, kuchyň, jídelna, koupelna, WC, dva pokoje, spíž, kůlna a schodiště do podkroví. V podkroví se nachází dva pokoje a půdičky. Dům je napojen na rozvod NN, veřejný vodovod a kanalizaci. Celkový technický stav je úměrný stáří nemovitosti. Prvky krátkodobé životnosti jsou již opotřebovány. Pozemek p.č. st. 493 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - garáž. Garáž navazuje na rodinný dům a tvoří příslušenství rodinného domu. Garáž je přízemní nepodsklepená. Pozemek p.č. 542/7 je v KN zapsána v druhu pozemku

jako zahrada a tak je i pozemek užíván. Zahrada je oplocená a součástí pozemku jsou ovocné stromy. Prodejní cena: 500 000,-Kč.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Seznam porovnatelných objektů:

<b>Objekt č. 1</b>	
Výchozí cena (VC)	450 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
K <sub>polohy</sub>	0,95
K <sub>velikosti</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,20
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	0,90
K <sub>technického stavu</sub>	1,00
Jednotková cena (JC)	438 596,-Kč
Váha (V)	1,0

<b>Objekt č. 2</b>	
Výchozí cena (VC)	1 450 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
K <sub>polohy</sub>	1,20
K <sub>velikosti</sub>	1,30
K <sub>vybavení</sub>	1,15
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	1,10
K <sub>technického stavu</sub>	1,30
Jednotková cena (JC)	565 210,-Kč
Váha (V)	1,0

<b>Objekt č. 3</b>	
Výchozí cena (VC)	775 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
K <sub>polohy</sub>	0,95
K <sub>velikosti</sub>	1,10
K <sub>vybavení</sub>	1,20
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00

$K_{\text{pozemku}}$	1,00
$K_{\text{technického stavu}}$	1,20
Jednotková cena (JC)	515 019,-Kč
Váha (V)	1,0

<b>Objekt č. 4</b>	
Výchozí cena (VC)	569 333,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
$K_{\text{polohy}}$	1,05
$K_{\text{velikosti}}$	1,05
$K_{\text{vybavení}}$	1,20
$K_{\text{objektivizační}}$	1,00
$K_{\text{konstrukce}}$	1,00
$K_{\text{pozemku}}$	1,00
$K_{\text{technického stavu}}$	1,05
Jednotková cena (JC)	409 843,-Kč
Váha (V)	1,0

<b>Objekt č. 5</b>	
Výchozí cena (VC)	500 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
$K_{\text{polohy}}$	0,95
$K_{\text{velikosti}}$	1,05
$K_{\text{vybavení}}$	1,15
$K_{\text{objektivizační}}$	1,00
$K_{\text{konstrukce}}$	1,00
$K_{\text{pozemku}}$	0,95
$K_{\text{technického stavu}}$	1,05
Jednotková cena (JC)	436 965,-Kč
Váha (V)	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \text{ v rámci oblasti} \times K_{\text{velikosti}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$

Minimální jednotková cena za celek: 409 842,- Kč

Průměrná jednotková cena za celek  $((JC \times V) / V)$ : 473 127,- Kč

Maximální jednotková cena za celek: 565 210,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena celek:

473 000,- Kč

Množství:

x

1

Porovnávací hodnota:

=

473 000,- Kč

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto, v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci, tuto považujeme za obvyklou.

## D. ZÁVĚR

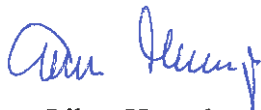
Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek na nemovité věci zůstavitelky a to: pozemku p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 310 a pozemků p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>, v obci Světlá Hora, katastrální území Světlá ve Slezsku, tj. stanovit jejich obvyklou cenu za jakou se předmětné nemovitosti převádí ke dni ocenění, aby na základě tohoto podkladu mohl být realizován prodej majetku zůstavitelky v rámci likvidace dědictví.

Po provedených výpočtech stanovuji **cenu nemovitých věcí**, a to pozemku p.č. st. 22/2 o výměře 834m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 310 a pozemků p.č. st. 410/2 o výměře 48m<sup>2</sup>, p.č. 293/5 o výměře 963m<sup>2</sup>, p.č. 295/2 o výměře 449m<sup>2</sup>, v obci Světlá Hora, katastrální území Světlá ve Slezsku, v místě a čase **obvyklou** ve výši:

**473 000,- Kč**

slovy: Čtyřistasedmdesáttřítisíc Kč

V Bruntále 30.9.2016



Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál



## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5766/193/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 190/2016.



Ing. Libor Hampl

V Bruntále 30.9.2016

## F. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN	1
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení o ustanovení znalce	1