

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6523/37A/2017

o ceně nemovitosti - pozemku číslo 61/1 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 107 a pozemků číslo 201 a 204/1 v katastrálním území Úvalno, obec Úvalno, okres Bruntál



**Objednavatel znaleckého posudku:** 1. Pohledávková s.r.o., IČO: 25841114  
Bezručova 2246/31a  
79401 Krnov

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.05.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Pavel Žilinský  
Ježnická 1737/88  
794 01 Krnov

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 31.05.2017

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

LV: 5  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Úvalno  
Katastrální území: Úvalno  
Počet obyvatel: 957

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **667,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 235,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.05.2017.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 5 pro kú Úvalno
- Kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Vladimír Hanák, Karlovecká 2633/19, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Vladimír Hanák, Karlovecká 2633/19, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní

## 5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům krytý sedlovou střechou pod níž je podkrovní pokoj a půdní prostor. Dům je umístěn ve střední části obce Úvalno. přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Dům byl napojen na veřejný vodovod, rozvod NN a kanalizaci. Dispoziční řešení je následující:

1NP (přízemí) - chodba, schodiště, kuchyň, koupelna, čtyři pokoje, Wc, dva pokoje  
P (podkroví) - pokoj

Popis domu

-----

Základy jsou kamenné, obvodové konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, stropy jsou dřevěné trámové. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je z

eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je vápenná štuková, vnitřní omítky jsou taktéž vápenné. Okna domu jsou dřevěné, dveře domu jsou taktéž dřevěné, schodiště na půdu je dřevěné. Podlahy jsou z cementového potěru a starých podlahových krytin.

#### Stav domu

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven před více než 100 lety. Dům je dlouhodobě neužíván a je v dezolátním technickém stavu. Zcela zničeny jsou všechny prvky krátkodobé životnosti (okna, dveře, povrchy podlah, rozvody vody, elektro, odpady, zařizovací předměty v koupelně, WC, kuchyňský sporák). V dezolátním stavu je střešní krytina a klempířské konstrukce. Jsou poškozeny trámy dřevěné konstrukce krovu, fasáda i vnitřní omítky. Dům je volně přístupný.

#### Příslušenství domu

Při místním šetření nebylo možno zjistit technický stav a funkčnost přípojek elektro, vod, kanalizace. Dalším příslušenstvím domu plot v uliční části zahrady.

### **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům čp. 107 v kú Úvalno
2. Pozemky 61/1 a zahrady 201 a 204/1

#### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno vedení inženýrských sítí

## **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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a	V	1,00

obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

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: Střed obce – centrum obce	I	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, 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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,927}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

## 1. Rodinný dům čp. 107 v kú Úvalno

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 993,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	22,20*8,00	=	177,60 m <sup>2</sup>
podkroví:	4,20*4,95	=	20,79 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	177,60 m <sup>2</sup>	3,00 m
podkroví:	20,79 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

vrchní stavba:	22,20*8,00*3,10	=	550,56 m <sup>3</sup>
zastřešení:	22,20*8,00*3,00/2	=	266,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>816,96 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	177,60 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	198,39 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,12

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná	V	0,40

rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)

Koeficient pro stáří 110 let:

$$s = 1 - 0,005 * 110 = \mathbf{0,450}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,178}$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,993,- \text{ Kč/m}^3 * 0,178 = 354,75 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 816,96 \text{ m}^3 * 354,75 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 298\,511,06 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 298 511,06 Kč**

### 2. Pozemky 61/1 a zahrady 201 a 204/1

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,080,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,080,00) / 1\,080,00 = \mathbf{0,985}$$

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

8

$$\text{Index trhu } I_T = P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

<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: Střed obce – centrum obce	I	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, 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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$$

**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	231,48	1,030		238,42
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,985				

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	61/1	759,00	238,42	180 960,78
§ 4 odst. 1	zahrada	201	123,00	238,42	29 325,66
§ 4 odst. 1	zahrada	204/1	198,00	238,42	47 207,16
Stavební pozemky - celkem			1 080,00		<b>257 493,60</b>

**Pozemky 61/1 a zahrady 201 a 204/1 - zjištěná cena = 257 493,60 Kč**

**Věcná břemena váznoucí na majetku**

**1. Věcné břemeno vedení inženýrských sítí**

Na základě smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 06.09.2006 bylo zřízeno věcné břemeno vedení inženýrských sítí - vodovodní přípojky, kanalizace, elektrokabelů, plynovodu a telefonních kabelů včetně provádění údržby a oprav a odečtů. Povinnost k pozemkům číslo 61/1, 201 a 204/1 v kú Úvalno kdekoliv (přesné vedení pozemků není ve smlouvě doloženo GP) ve prospěch pozemků číslo 204/2, 204/3, 3003 St. 64, St. 540 a 2976 v kú Úvalno.

Výpočet ročního užitku je proveden za předpokladu obvyklého ročního pronájmu pozemku po 10,- Kč/m<sup>2</sup>. Celkem 902 m<sup>2</sup> \* 10,- Kč/m<sup>2</sup> = 9 020,- Kč.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 9 020,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

9 020,00 Kč \* 100 % = 9 020,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

9 020,- Kč \* 5 let = 45 100,- Kč

---

**Ocenění věcného břemene činí = 45 100,- Kč**



## **C. REKAPITULACE**

1. Rodinný dům čp. 107 v kú Úvalno	298 511,10 Kč
2. Pozemky 61/1 a zahrady 201 a 204/1	257 493,60 Kč
<b>Ocenění - celkem:</b>	<b><u>556 004,70 Kč</u></b>
<b>Věcná břemena váznoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno vedení inženýrských sítí	-45 100,- Kč
<b>Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:</b>	<b><u>-45 100,- Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:</b>	<b>510 904,70 Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b><u>510 904,70 Kč</u></b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>510 900,- Kč</u></b>

slovy: Pětsetdesettisícdevětset Kč

## **D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé**

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu uvedení posudku a 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 nemovitostí je:

- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

Vzhledem ke skutečnosti, že dům je v celkovém dezolátním technickém stavu není možno provést jeho ocenění porovnávací hodnotou dle uskutečněných prodejů porovnatelných rodinných domů. Dalším omezením je existence věcného břemene vedení inženýrských sítí přes oceňované pozemky a provádění jejich údržby.

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu (dezolátní technický stav, neudržovaný pozemek, existence věcných břemen na uložení inženýrských sítí) a přihlednutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu předpokládám obvyklou cenu oceňované nemovitosti rodinného domu čp. 107 včetně pozemků číslo 61/1, a zahrad číslo 123 a 198 v kú Úvalno ve výši:

**Stanovená cena obvyklá**

**200 000,- Kč**

Cena: Dvěstětisíc Kč

V Krnově 31.05.2017