

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6410/21/2015

o ceně nemovitosti - stavební parcely číslo 68 a zaděné řádové garáže pro osobní automobil (nezapsané v katastru nemovitostí) v katastrálním území Vajglov, obec Břidličná, 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 04.03.2016 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 a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 6.3.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 793 31  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Břidličná  
Katastrální území: Vajglov  
Počet obyvatel: 3 384  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 202,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.02.2016.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 17 pro kú Vajglov
- Kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 515811/069, Oldřiška Kopčíková, Vajglov 48, 79351 Břidličná, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: 515811/069, Oldřiška Kopčíková, Vajglov 48, 79351 Břidličná, vlastnictví: výhradní

## 5. Celkový popis nemovité věci

Zděná garáž pro os. automobil na p. 68 v kú Vajglov (nezapsaná v KN)

-----

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic, zastřešení je plochou střechou, krytina je živičná. Klempířské konstrukce z pozinku. Fasáda a vnitřní omítky jsou vápenné. Vrata jsou plechové, okýnko má vybité sklo. Elektroinstalace není provedena.

Stáří určeno odhadem na 30 let. Technický stav je již špatný, je značně zanedbaná průběžná údržba.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Zděná řadová garáž pro osobní automobil na p. 68 v kú Vajglov

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Stavební parcela číslo 68

## **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 - 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

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

### **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 - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -	II	-0,10

Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_P = \mathbf{0,724}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Zděná řadová garáž pro osobní automobil na p. 68 v kú Vajglov

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	998,- Kč/m <sup>3</sup>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{přízemí: } 3,70 * 6,60 = 24,42 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	24,42 m <sup>2</sup>	2,55 m

##### Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{přízemí: } & (3,70 * 6,60) * (2,55) = \frac{62,27 \text{ m}^3}{=} \\ \text{Obestavěný prostor - celkem: } & = \mathbf{62,27 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01

2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,850 = \mathbf{0,672}$$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,770$**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_v = 998,- \text{ Kč/m}^3 * 0,672 = 670,66 \text{ Kč/m}^3$

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \*  $I_T * I_P = 62,27 \text{ m}^3 * 670,66 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,770 = 30 227,33 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 30 227,33 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Stavební parcela číslo 68

### Ocenění

#### 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,770$**

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,770 = 0,724$**

**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	202,-	0,724		146,25

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	68	25,00	146,25	3 656,25
Stavební pozemek - celkem			25,00	m <sup>2</sup>	<b>3 656,25</b>

**Stavební parcela číslo 68 - zjištěná cena = 3 656,25 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Zděná řadová garáž pro osobní automobil na p. 68 v kú Vajglov 30 227,30 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 30 227,30 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Stavební parcela číslo 68 3 656,30 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 3 656,30 Kč**

**Celkem 33 883,60 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 33 883,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 33 880,- Kč**

slovy: Třicettřítisícosmsetosmdesát Kč

### **Obvyklá cena nemovitosti**

Na základě známých uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí – garáží v Břidličné a dalších okolních obcích v okrese Bruntál, předpokládám obvyklou cenu oceňované garáže včetně stavební parcele číslo 68 v kú Vajglov ve výši:

**Obvyklá cena 40.000,-- Kč**  
=====

V Krnově 6.3.2016







