



E.Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, tel.: 603 778280

DS: ap3vh5i, e-mail:hampl.libor@tiscali.cz

## Předběžné ocenění

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci - pozemku p.č. 2306 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 698m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 1285, v obci Bruntál, katastrální území Bruntál-město.

**Znalec:** Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál  
IČO: 10597981

**Zadavatel:** MVDr. Jan Vala  
Zahradní 1608/34  
792 01 Bruntál

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 4.1.2022

**Vyhotoveno:** V Bruntále 7.1.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vyhotovit předběžné ocenění a to nemovité věci - pozemku p.č. 2306 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 698m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 1285, v obci Bruntál, katastrální území Bruntál-město.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

pro potřeby objednavatele

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.1.2022 za přítomnosti objednavatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

U vlastníka nemovitosti byly zjišťovány všechna dostupná data. Projektová dokumentace nebyla předložena. Veškeré výměry byly zjištěny fyzickým měřením na místě samém.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ze dne 3.1.2022,
- informace o pozemku,
- fotodokumentace,
- ortofotomapa,
- kopie katastrální mapy,
- informace a údaje sdělené objednavatelem,
- informace a údaje zjištěné v územním plánu města,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2022 vydané CERM Brno autorský kolektiv Prof. Ing. A. Bradáč DrSc., Ing. Petr Polák,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- informace a údaje zjištěné v KN,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- skutečnosti zjištěné na místě samém.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Objednatel předal data pro zpracování ocenění v minimální míře, není důvod k jejich zpochybnění. Dostupné skutečnosti byly ověřeny na místě samém při místním šetření.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb..

§ 2

#### *Způsoby oceňování majetku a služeb*

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíby. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

## § 1a

### Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů

- na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
  - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
  - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
  - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
  - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### § 1c

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla provedena prohlídka oceňované nemovité věci, a to dne 4.1.2022 za přítomnosti objednavatele. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku.

Při stanovení ceny je přihlíženo k nejlepšímu a nejvyššímu využití. Nejlepší a nejvyšší využití je definováno jako pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné užití, které je legálně možné, fyzicky realizovatelné a technicky podložené, finančně přiměřené, maximálně efektivní a směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitostí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Standardní znalecký postup, minimální množství dat, zpracování po ověření při místním šetření.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	budova
Adresa předmětu ocenění:	Jesenická 1285 792 01 Bruntál
LV:	2084
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Bruntál
Katastrální území:	Bruntál-město
Počet obyvatel:	15 908
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>588,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Vlastnické a evidenční údaje

Podle informace o parcele je k oceňovanému pozemku a stavbě zapsáno právo vlastnické na:

Vala Jan MVDr. Zahradní 1608/34, Bruntál

### Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

### Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází v obci Bruntál, v katastrální území Bruntál - město na ulici Jesenická, vedle obchodního domu Horal. Jedná se o pozemek p.č. 2306 o výměře 698m<sup>2</sup>. V KN je pozemek zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je stavba občanského vybavení č.p. 1285. Budova je přízemní, nepodsklepená. Nosná konstrukce budovy je tvořena montovaným železobetonovým skeletem, který je tvořen železobetonovými sloupy, na kterých jsou osazeny ocelové příhradové vazníky, které podporují prefabrikované střešní desky ve spádu. Na spodním pásu vazníků je zavěšen lehký podhled. Budova je napojena na rozvod NN, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Ke štítu budovy je přistavěna přízemní, nepodsklepená garáž.

Město Bruntál má 15 908 obyvatel. Počet obyvatel ve městě neustále klesá, je to oblast se zhoršující se dostupností zdravotní péče, oblast s vysokou nezaměstnaností a s nízkými průměrnými výdělky. Nezaměstnanost ve městě je 8,1%, (údaj leden 2021, zdroj statistika nezaměstnaností portál

MPSV). Město Bruntál má komplexní vybavenost, dopravní obslužnost města je zajištěna autobusovou a železniční dopravou, ve městě je MHD.

### 3.4. Obsah

1. Pozemek p.č. 2306, jehož součástí je budova č.p. 1285
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Budova č.p. 1285
  - 1.3. Přístřešek rampy
  - 1.4. Rampa
  - 1.5. Garáž

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 stavba stejného vlastníka, 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: Vlivy zvyšující cenu - komerční objekt občanské vybavenosti ve stabilizované části města	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,502}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,300}$$



## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,202}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

### 1. Pozemek p.č. 2306, jehož součástí je budova č.p. 1285

#### 1.1. pozemky

Jedná se o pozemek p.č. 2306 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 698m<sup>2</sup>.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,800}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 ochranné pásmo	I	0,00

Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 1,000 * 0,800 = 1,040$$

stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny dvozené

řehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	588,-	1,040		611,52

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	2306	698	611,52	426 840,96
Stavební pozemek - celkem			698		<b>426 840,96</b>

## 1.2. Budova č.p. 1285

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

montovaná z dílců betonových tyčových

123

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	18,90*30,80	=	582,12

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	582,12 m <sup>2</sup>	4,20 m	2 444,90
Součet	<b>582,12 m<sup>2</sup></b>		<b>2 444,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 444,90 / 582,12	= 4,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	582,12 / 1	= 582,12 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(18,90*30,80)*(4,20+1,20)	=	3 143,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(18,90*30,80)*(0,60)/2	=	174,64 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	3 143,45 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	174,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>3 318,09 m<sup>3</sup></u>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9410</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9313
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9410
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 941,87</b>

**Plná cena:**  $3\,318,09\text{ m}^3 * 4\,941,87\text{ Kč/m}^3 = 16\,397\,569,43\text{ Kč}$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 53 / 85 = 62,4\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,4\% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,376
=	<b>6 165 486,11 Kč</b>
*	1,040
=	<b>6 412 105,55 Kč</b>

**Budova č.p. 1285 - zjištěná cena**

**= 6 412 105,55 Kč**

### 1.3. Přístřešek rampy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba 1,85*25*2,35 =	108,69
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>108,69 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S 31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X 0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S 33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S 12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S 4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S 6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X 0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X 0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X 0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X 0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>				<b>100,00</b>
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math>:</b>				<b>1,0000</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
			<hr/>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>1 936,46</b>
<b>Plná cena:</b> 108,69 m <sup>3</sup> * 1 936,46 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>210 473,84 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 53 / 80 = 66,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,3 % / 100)

\* 0,337

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**= 70 929,68 Kč**

Koeficient pp

\* 1,040

**Cena stavby CS**

**= 73 766,87 Kč**

**Přístřešek rampy - zjištěná cena**

**= 73 766,87 Kč**

## 1.4. Rampa

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.4. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou zdech

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m]	=	5 410,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,8210
<b>Základní cena upravená cena [Kč/m]</b>		<b>=</b>	<b>16 024,69</b>
<b>Plná cena:</b> 25,00 m * 16 024,69 Kč/m		<b>=</b>	<b>400 617,25 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 53 / 80 = 66,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,3 % / 100)

\* 0,337

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**= 135 008,01 Kč**

Koeficient pp

\* 1,040

**Cena stavby CS**

**= 140 408,33 Kč**

**Rampa - zjištěná cena**

**= 140 408,33 Kč**

## 1.5. Garáž

Jedná se o přízemní, nepodsklepenou garáž.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra	II	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,03
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: III 0,10  
 Výhodná poloha
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - blízkost centra III 0,30  
 města

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 1,176$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,247$$

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba	10,40*3,70*2,80 = 107,74
Obestavěný prostor - celkem:		107,74 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	betonové s izolací proti vodě	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna	dřevěná	N	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100
13. Mříže		A	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
13. Mříže	A	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů	101,06
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	1,0106
<b>Ocenění</b>	
Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	= 1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	* 1,0106
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	<u>= 3 587,81</u>
<b>Plná cena:</b> 107,74 m <sup>3</sup> * 3 587,81 Kč/m <sup>3</sup>	= 386 550,65 Kč
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>	
Stáří (S): 53 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 80 = 66,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 66,3 % / 100)	* 0,337
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	<u>= 130 267,57 Kč</u>
Koeficient pp	* 1,247
Cena stavby CS	<u>= 162 443,66 Kč</u>
Garáž - zjištěná cena	= 162 443,66 Kč
<b>Pozemek p.č. 2306, jehož součástí je budova č.p. 1285 - rekapitulace</b>	<b>426 840,96 Kč</b>
1.1. Pozemky:	
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Budova č.p. 1285	6 412 105,55 Kč
1.3. Přístřešek rampy	73 766,87 Kč
1.4. Rampa	140 408,33 Kč
1.5. Garáž	162 443,66 Kč
Stavby na pozemku - celkem	<u>+ 6 788 724,41 Kč</u>
<b>Pozemek p.č. 2306, jehož součástí je budova č.p. 1285 - zjištěná cena celkem</b>	<b>= 7 215 565,37 Kč</b>

#### 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. 2306, jehož součástí je budova č.p. 1285	7 215 565,37 Kč
1.1. Oceňované pozemky	426 840,96 Kč
1.2. Budova č.p. 1285	6 412 105,55 Kč
1.3. Přístřešek rampy	73 766,87 Kč
1.4. Rampa	140 408,33 Kč
1.5. Garáž	162 443,66 Kč
	<u>= 7 215 565,37 Kč</u>

**Výsledná cena - celkem:**

**7 215 565,37 Kč**

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

**7 215 570,- Kč**

slovy: Sedmmilionůdvěstěpatnácttisícpětsedmdesát Kč



## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je vyhotovit předběžné ocenění a to nemovité věci - pozemku p.č. 2306 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 698m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 1285, v obci Bruntál, katastrální území Bruntál-město.

#### Odpověď:

V souladu se zadáním je pro dané účely určena:

#### Výsledná cena po zaokrouhlení:

**7 215 570,- Kč**

slowy: Sedmmilionůdvěstěpatnácttisícpětsetsedmdesát Kč

DPH při ocenění majetku  
Cena zjištěná je bez DPH.

### 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadávatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

**Prohlášení o nepodjatosti:** Já Ing. Libor Hampl čestně prohlašuji, že nejsem ve vztahu k objednavateli znaleckého posudku, ani k budoucímu vlastníkovi věci nemovité. Čestně prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem na výsledku prodeje majetku a s vlastníkem a s nabyvatelem nemovité věci mě nespojuje osobní, ani pracovní, či jiný obdobný poměr.

#### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8/2022.

#### Předběžné ocenění je bez příloh.

V Bruntále 7.1.2022

LIBOR HAMPL ING.  
792 01 BRUNTÁL, Elišky Krásnohorské 27  
IČO: 10597981  
DIČ: 358-6203311114

Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál  
IČO: 10597981

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.