

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 16/14

o ceně pozemků uvedených v geometrickém plávu a zapsaných na LV č. 10001 a 404 v k.ú.  
Troubky nad Bečvou

**Objednatel znaleckého posudku:** Obec Troubky  
Dědina 286/29  
75102 Troubky

**Účel znaleckého posudku:** zjištění ceny pozemků pro převod majetku

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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 17.2.2014 znalecký posudek vypracoval:

**Jiří Pazdera**  
751 02 Troubky, Vrbí 50/38

**Kancelář: 750 02 Přerov, Wilsonova 488/18**  
telefon: 602783615, e-mail: pazdera.jiri@post.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 1 strana příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Přerově 21.2.2014

## A. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Troubky  
751 02 Troubky  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Přerov  
Obec: Troubky  
Katastrální území: Troubky nad Bečvou  
Počet obyvatel: 2 102

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **860,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

| <u>Název koeficientu</u>            | <u>č.</u> | <u>P<sub>i</sub></u> |
|-------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce                   | II        | 0,85                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce                     | IV        | 1,01                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce        | IV        | 0,80                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci      | III       | 0,95                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 336,67 \text{ Kč/m}^2$

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.2.2014.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- internetové informace o pozemcích
- pracovní nepodepsaná kopie geometrického plánu předaného objednatelem

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Obec Troubky, Dědina 286/29, 75102 Troubky, vlastnictví: výhradní  
Stanislav a Marie Špalkovi, Nová čtvť II 592/35, 751 02 Troubky,  
vlastnictví: SJM

### 5. Celkový popis nemovitosti

oceňované jednotlivé parcely jsou odděleny geometrickým plánem z pozemku p.č. 1033 ost.pl. a p.č. 759 ost.pl. k.ú. Troubky nad Bečvou.

Všechny dále oceněné pozemky tvoří jednotný funkční celek s pozemky a stavbami rodinných domů, výměra oc. parcele a jejich označení je převzata z pracovní kopie geometrického plánu předaného objednatelem pro toto ocenění.

### 6. Obsah znaleckého posudku

#### **1. Pozemky z LV 10001**

#### **2. Pozemek z LV 404**

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Pozemky z LV 10001

#### 1.1. Ocenění pozemků

##### 1.1.1. Pozemky z LV 10001

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | IV | 0,00           |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky                                | I  | 0,00           |
| 3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma   | I  | 0,00           |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání  | I  | 0,00           |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití                                     | II | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - nejsou známe                                     | II | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

#### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka        | II | -0,03          |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)           | I  | -0,03          |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu   | I  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu                                | I  | 0,00           |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80           |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,752$$

#### Index polohy pozemku

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 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  | 0,02           |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce                     | II | 0,00           |

|  |     |       |
|--|-----|-------|
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -<br>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<br>dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00  |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,<br>dobré parkovací možnosti                                   | I   | 0,00  |
| 7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000<br>m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně       | III | -0,03 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti<br>komerčního využití   | I   | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí  | I   | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost   | I   | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů  | II  | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,752 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,744}$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index             | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |                   |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                    |                   |                             |                                    |                   |
| § 4 odst. 1  | 336,67                             | 0,744             |                             | 250,48                             |                   |
| Typ  | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/1            | 200,00                      | 250,48                             | 50 096,-          |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/2            | 119,00                      | 250,48                             | 29 807,12         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/3            | 40,00                       | 250,48                             | 10 019,20         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/4            | 191,00                      | 250,48                             | 47 841,68         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/5            | 182,00                      | 250,48                             | 45 587,36         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/6            | 173,00                      | 250,48                             | 43 333,04         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/7            | 148,00                      | 250,48                             | 37 071,04         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/8            | 192,00                      | 250,48                             | 48 092,16         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/10           | 182,00                      | 250,48                             | 45 587,36         |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | 1033/11           | 285,00                      | 250,48                             | 71 386,80         |
| Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem               |                                    |                   |                             |                                    | <b>428 821,76</b> |

**Pozemky z LV 10001 - zjištěná cena = 428 821,76 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 428 820,- Kč**

slovy: Čtyřistadvacetosmtisícsmsetdvacet Kč

## 2. Pozemek z LV 404

### 2.1. Ocenění pozemků

#### 2.1.1. Pozemek z LV 404

##### Ocenění

##### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | I  | 0,00           |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky                                | I  | 0,00           |
| 3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma   | I  | 0,00           |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání  | I  | 0,00           |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití                                     | I  | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - zjištěny nejsou                                  | II | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

##### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka        | II | -0,03          |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastník)           | I  | -0,03          |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu   | I  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu                                | I  | 0,00           |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | II | 0,80           |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,752$$

##### Index polohy pozemku

| Název znaku   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 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 -<br>Rezidenční zástavba   | I   | 0,02  |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce  | II  | 0,00  |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -<br>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<br>dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00  |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,<br>dobré parkovací možnosti                                   | I   | 0,00  |
| 7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000<br>m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně       | III | -0,03 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti<br>komerčního využití   | I   | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí  | I   | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost   | I   | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů  | II  | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,752 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,744}$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                 | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |                 |
|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                    |                       |                             |                                    |                 |
| § 4 odst. 1  | 336,67                             | 0,744                 |                             | 250,48                             |                 |
| Typ  | Název                              | Parcelní<br>číslo     | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]    |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha                     | díl "a" z p.č.<br>759 | 18,00                       | 250,48                             | 4 508,64        |
| Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem               |                                    |                       |                             |                                    | <b>4 508,64</b> |

**Pozemek z LV 404 - zjištěná cena = 4 508,64 Kč**

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

**4 510,- Kč**

slovy: Čtyřtisícepětsetdeset Kč

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace výsledných cen

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| 1. Pozemky z LV 10001 celkem | 428 820,00 Kč |
| 2. Pozemek z LV 404 celkem   | 4 510,00 Kč   |



Vypracoval: **Jiří Pazdera**  
751 02 Troubky, Vrbí 50/38

**Kancelář - Wilsonova 18, 750 02 Přerov**  
**tel/fax: 581738747, mobil: 602783615**

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 30.11.1983, č.j. Spr 4050/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16/14 znaleckého deníku.

