

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6747/6/2019

o ceně nemovitosti - pozemků zahrad číslo 2160/3 a 2160/4 v katastrálním území Hynčice u Krnova, obec Město Albrechtice, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku: Notář v Ostravě

Mgr. Hana Parobková
Dlouhá 185/5
702 00 Ostrava

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 02.31.01.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 1 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 31.01. 2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 175
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Město Albrechtice
Katastrální území: Hynčice u Krnova
Počet obyvatel: 3 518
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **523,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{290,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 175 pro kú Hynčice u Krnova
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Olšovský, Jičínská 281/11, 702 00 Ostrava - Výškovice, podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely - zahrady číslo 2160/3 a 2160/4 v katastrálním území Hynčice u Krnova. Pozemky tvoří funkční celek mají rovinný povrch. Na pozemku nejsou žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky zahrady číslo 2160/3 a 2160/4 v kú Hynčice u Krnova

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</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 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,855}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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 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	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,710}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,789}$$

1. Pozemky zahrady číslo 2160/3 a 2160/4 v kú Hynčice u Krnova

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,830 = \mathbf{0,789}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	290,-	0,789	0,300	68,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	2160/3	110	68,64	7 550,40
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	2160/4	55	68,64	3 775,20
Stavební pozemky - celkem			165		11 325,60

Pozemky zahrady číslo 2160/3 a 2160/4 v kú Hynčice u Krnova - = 11 325,60 Kč
zjištěná cena celkem

C. REKAPITULACE

1. Pozemky zahrady číslo 2160/3 a 2160/4 v kú Hynčice u Krnova

11 325,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

11 325,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

11 330,-- Kč

slovy: Jedenáctisíctřistatřicet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích zahrada číslo 2160/3 a 2160/4 v kú Hynčice u Krnova. Obdobné pozemky jsou velmi těžce obchodovatelné, jelikož mají velmi malou výměru a mají tvar nepravidelného obdélníka. Není možné je zastavět. Na základě provedeného šetření ve vlastní databázi jsou obdobné pozemky prodávány a nabízeny k prodeji za ceny v rozmezí 150 - 300,-- Kč/m². Obvyklou cenu oceňovaných pozemků předpokládám vzhledem k jejich výměře, tvaru a skutečnosti, že je oceňován pouze spoluvlastnický podíl 1/2 ve výši: $160 \text{ m}^2 * 150,-- \text{ Kč} = 24.000,-- \text{ Kč} / 2 = 12.000,-- \text{ Kč}$

Obvyklá cena

12.000,-- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec
jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě
ze dne 29.6.1989 č.j. Spr. 2927/89 pro základní obor
ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 644/6/2019
znaleckého deníku.

Podpis znalce



V Krnově 31.01. 2019

D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze

Kopie katastrální mapy

1

