# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 6695/76/2019

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku St. 152 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 123 a pozemků St. 157, 1999/1, 1999ú2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v katastrálním území Hynčina, obec Hynčina, okres Šumperk

**Objednavatel znaleckého posudku:** Mgr. Zuzana Geroldová
Notář se sídlem, Dr. Skaláka 1654/3
750 02 Přerov I - město

**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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.11.2019 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 17.11.2019

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| LV: | 29 |
| Kraj: | Olomoucký |
| Okres: | Šumperk |
| Obec: | Hynčina |
| Katastrální území: | Hynčina |
| Počet obyvatel: | 187 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 305,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,50 |
| 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, nebo kanalizace, nebo plyn | III | 0,70 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **168,00 Kč/m$^2$**

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.11.2019.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN z LV č. 29 pro kú Hynčina
- kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Jan Majstryszin, Bratrská 709/34, 750 02 Přerov I -město, podíl: 1 / 4

## 5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům s podsklepením, krytý dřevěným pultovým krovem. Dům je umístěn v obci Hynčina, místní část Zejfy. Přístup a příjezd je po po komunikaci bez asfaltového povrchu. Dům je již mnoho let neobýván a je v dezolátním technickém stavu. Na fotograciích jsou zřetelné praskliny v obvodovém zdivu. S největší pravděpodobností bude nutné provést odstranění stavby. pozemky, které tvoří s domem jeden funkční celek jsou zarostlé náletovými dřevinami, jsou svahovité a naprosto neudržované.

## 6. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 123 součást pozemku číslo 152 v kú Hynčina
2. Pozemky St. 152, St. 152, 1999/1, 1999/2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v kú Hynčina

# 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}648}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| **Název znaku** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| 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: Rekreační oblasti | III | -0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,02 |
| 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 | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti | III | -0,05 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m | I | -0,07 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Klidná odlehlá oblast | III | 0,15 |

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}848}$

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

Koeficient **pp = $I_T$ * $I_P$ = 0,550**

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

Koeficient **pp = $I_T$ * $I_P$ = 0,848**

## 1. Rodinný dům čp. 123 součást pozemku číslo 152 v kú Hynčina

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění 26

| | |
|---|---|
| Cena materiálu: (palivové dříví, část cihel) | 10 000,- Kč |
| Náklady na demolici: | 200 000,- Kč |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| 10 000,- Kč - 200 000,- Kč | = | 0,- Kč |
| **Cena zjištěná podle 26** | **=** | **0,- Kč** |
| **Rodinný dům čp. 123 součást pozemku číslo 152 v kú Hynčina - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **0,- Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 4 |
| **Rodinný dům čp. 123 součást pozemku číslo 152 v kú Hynčina - zjištěná cena** | = | **0,- Kč** |

## 2. Pozemky St. 152, St. 152, 1999/1, 1999/2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v kú Hynčina

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **$I_T$ = 1,000**

Index polohy pozemku **$I_P$ = 0,848**

**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. 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 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,848 = **0,848**

**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/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 168,- | 0,848 | | 142,46 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 152 | 140 | 142,46 | 19 944,40 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 157 | 115 | 142,46 | 16 382,90 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 1999/1 | 543 | 142,46 | 77 355,78 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 1999/2 | 47 | 142,46 | 6 695,62 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 2003/2 | 1 218 | 142,46 | 173 516,28 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost | 2010/5 | 439 | 142,46 | 62 539,94 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 2 502 | | **356 434,92** |

**Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

| | |
|---|---|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí: | 60,00% |
| Celková úprava ceny: | 60,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m2] | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| trvalý travní porost | 2000 | 74078 | 637 | 1,23 | 60,00 | 1,97 | 1 254,89 |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 637 $m^2$ | | | | **1 254,89** |

| | | |
|---|---|---|
| **Pozemky St. 152, St. 152, 1999/1, 1999/2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v kú Hynčina - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** | = | **357 689,81 Kč** |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 4 |
| **Pozemky St. 152, St. 152, 1999/1, 1999/2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v kú Hynčina - zjištěná cena celkem** | = | **89 422,45 Kč** |

## C. REKAPITULACE

| | |
|---|---|
| 1. Rodinný dům čp. 123 součást pozemku číslo 152 v kú Hynčina | 0,- Kč |
| 2. Pozemky St. 152, St. 152, 1999/1, 1999/2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v kú Hynčina | 89 422,40 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **89 422,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **89 420,- Kč**

slovy: Osmdesátdevěttisícčtyřistadvacet Kč

## Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku číslo St. 152 jehož součástí je zděný přízemní rodinné dúm čp. 123 a pozemky číslo St. 157, 1999/1, 1999/2, 2000, 2003/2 a 2010/5 v katastrálním území Hynčina, obec Hynčina, místní část Zejfy. Rodinný dům má nulovou hodnotu z důvodu dezolátního technického stavu. na základě provedeného šetření se v oblasti pohybuje obvyklá cena stavebních pozemků v rozmezí 150,-- Kč/$m^2$ až 250,-- Kč/$m^2$ s ohledem na jejich umístění a možnosti napojení na inženýrské sítě. Obvyklou cenu oceňovaných pozemků předpokládám ve výši 200,-- Kč/$m^2$. Zemědělské pozemky jsou v lokalitě okresu Šumperk nabízeny k prodeji za zhruba 20,-- Kč/$m^2$.

**Silné stránky nemovitosti**

- umístění v lokalitě obce s velmi nízkou zastavěností
- možnost parkování osobního automobilu na pozemku
- velký pozemek ve funkčním celku

**Slabé stránky nemovitosti**

- špatný technický stav domu (pravděpodobné nutné odstranění stavby)
- pozemky jsou svahovité
- pozemky jsou zarostlé náletovými listnatými stromy
- oceňován je pouze podíl 1/4

celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou 2502 $m^2$
celková výměra zemědělského pozemku 637 m2

| | | |
|---|---|---|
| 2502 $m^2$ x 200,-- Kč | ..... | 500.400,-- Kč |
| 637 $m^2$ * 20,-- Kč | ..... | 12.740,-- Kč |
| celkem | | 513.140,-- Kč |

**Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/4** **128.000,-- Kč**

**Nemovitost je zatížena zástavními právy a exekucemi viz výpis z katastru nemovitostí, tyto omezení vlastnických práv neovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.**

**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. 6695/46/2019 znaleckého deníku.

Podpis znalce

Ing. Pavel ŽILINSKÝ * znalec v oboru ekonomika odvětví: ceny a odhady nemovitostí *

V Krnově 17.11.2019

## D. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Fotodokumentace | 1 |
| Kopie výpisu z KN z LV č. 29 pro kú Hynčina | 1 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |

Pohled na dům

Pohled na dům

Pohled na pozemky

Pohled na pozemky

# Seznam nemovitostí na LV

| | |
|---|---|
| **Číslo LV:** | 29 |
| Katastrální území: | Hynčina [650412] |

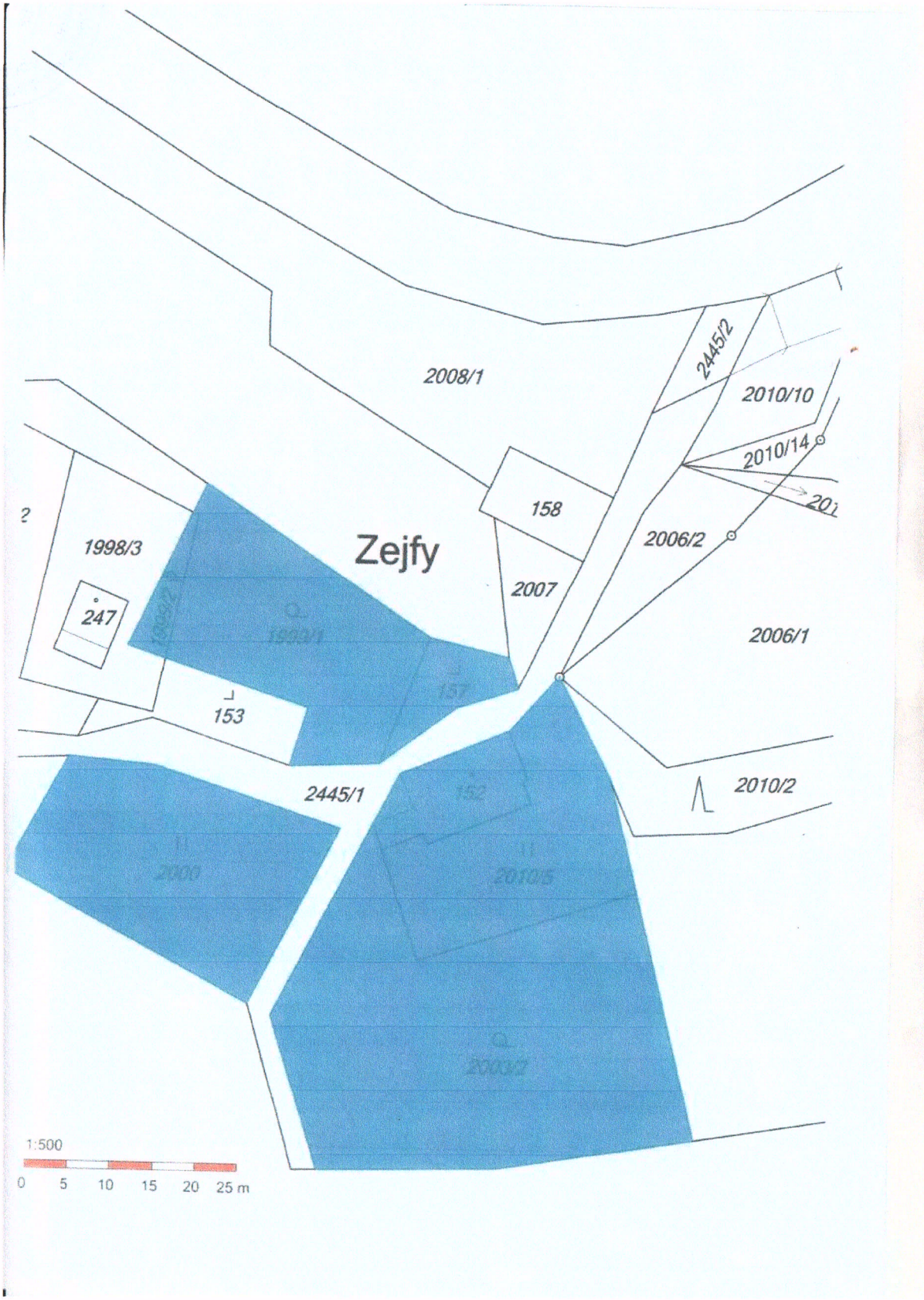
Zobrazení v mapě

## Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Habrmanová Ludmila, Jižní Čtvrť I, 2485/31, Přerov I-Město, 75002 Přerov | 1/4 |
| Hušla Ludvík, Americká 89/100, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec | 1/16 |
| Knittel Dalibor Ing., Přerovská 176/28, 74794 Dobroslavice | 1/16 |
| Majstryszin Jan, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov | 1/4 |
| Maňková Věra, Na Výsluní 1102/4, 78901 Zábřeh | 1/4 |
| Reichl Jan, Lípová 3523/4, 46601 Jablonec nad Nisou | 1/8 |

## Pozemky

| Parcelní číslo |
|---|
| st. 152: součástí pozemku je stavba |
| st. 157 |
| 1999/1 |
| 1999/2 |
| 2000 |
| 2003/2 |
| 2010/5 |


2008/1
2445/2
2010/10
2010/14
158
2006/2
Zejfy
1998/3
247
2007
2006/1
153
157
2445/1
152
2010/2
2000
2010/5
2003/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m