

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2057 - 87/2019

**Nemovitosti pozemků p.č. 548/2, p.č. 548/3 a p.č. 1439/1
dle LV 13 v k.ú. Lipná.**

Objednavatel znaleckého posudku:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 1621/5
160 00 Praha 6-Dejvice

Účel znaleckého posudku:

Posudek se provádí za účelem stanovení **ceny obvyklé**.

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 27.7.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lipníku nad Bečvou 7.8.2019



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti pozemků p.č. 548/2, p.č. 548/3 a p.č. 1439/1 dle LV 13 v k.ú. Lipná. se stanovením **ceny obvyklé**.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 548/2, p.č. 548/3 a p.č. 1439/1 dle LV 13 v k.ú. Lipná.
Adresa předmětu ocenění: Potštát
753 62 Potštát
LV: 3957
Kraj: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Potštát
Katastrální území: Lipná
Počet obyvatel: 1 183
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **616,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{175,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.7.2019 za přítomnosti prohlídku provedl znalec sám.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV 13 v k.ú. Lipná.
- informace objednatele
- rekognoskace na místě samém
- vlastní databáze

5. Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , podíl 1 / 1
Vojenské lesy a statky ČR s.p., Pod Juliskou 1621/5, 160 00 Praha 6, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemky se nacházejí nalevo od páteřové komunikace směrem na Luboměř. Pozemky p.č. 548/2, p.č. 548/3 jsou dle ÚP určeny pro výstavbu - takto jsou i oceněny. Pozemek nezpevněné komunikace p.č. 1439/1 je v souladu s ÚP.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky p.č.548/2 a p.č. 548/3
2. Pozemek komunikace

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

Název znaku	č.	P _i
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 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: 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,677$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01

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: 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	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nejsou známy.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,684$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,949$$

1. Pozemky p.č.548/2 a p.č. 548/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,940 \times 1,000 \times 1,010 = 0,949$$

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)	175,-	0,949	0,300	49,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	548/2	987	49,82	49 172,34
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	548/3	307	49,82	15 294,74
Stavební pozemky celkem			1 294		64 467,08

Pozemky p.č.548/2 a p.č. 548/3 - zjištěná cena celkem	=	64 467,08 Kč
---	---	--------------

2. Pozemek komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků				
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	175,-	0,201	1,000	35,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1439/1	144	35,18	5 065,92
Ostatní stavební pozemek - celkem			144		5 065,92

Pozemek komunikace - zjištěná cena celkem

= 5 065,92 Kč

C. REKAPITULACE

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. Pozemky p.č.548/2 a p.č. 548/3 | 64 467,10 Kč |
| 2. Pozemek komunikace | 5 065,90 Kč |

Výsledná cena - celkem:	69 533,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	69 530,- Kč
slovy: Šedesátdevět tisíc pět set třicet Kč	

Stanovení ceny obvyklé

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je stanovení obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny se vycházelo z obecně užívané metody porovnávací a dále znalec použil porovnávací metodu dle platného cenového předpisu. Protože každá metoda má své klady a zápory, je třeba před rozhodnutím provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Porovnávací hodnota stavby z přímého porovnání nabídek realitních kanceláří a vlastní databáze nebyla možná stanovit (obdobné nemovitosti se zde k datu posudku netrží), jako hlavní byla použita věcná cena zjištěná podle platného předpisu vyhlášky č.457/2017 Sb.


Po provedení analýzy, zvážení výše uvedených údajů a okolností byla stanovena

cena obvyklá na : 70 000.-Kč

slovy: sedmdesát tisíc korun českých

V Lipníku nad Bečvou 7.8.2019

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622

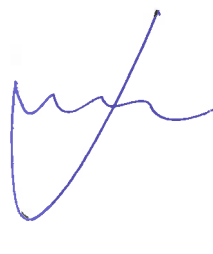


D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č.j. Spr. 2771/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2057 - 87/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2057.



pč. 548/2, pč. 548/3, pč. 1439/1 vku! Lipno!



