

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1513 - 63/2015

O ceně pozemků dle LV 403 v k.ú. Loučany na Hané

Objednatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu se stanovením 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 26.11.2015 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Lipníku nad Bečvou 1.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti id 1/2 pozemků dle LV 403 v k.ú. Loučany na Hané se stanovením ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky dle LV 403 pro k.ú. Loučany
Adresa předmětu ocenění: Loučany 825
783 44 Loučany
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Loučany
Katastrální území: Loučany na Hané
Počet obyvatel: 635
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 480,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 791,27 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.11.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 403 pro k.ú. Loučany na Hané
- Rekognoskace na místě samém znalcem
- Informace pana Ivo Kolomazníka

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 403 pro k.ú. Loučany na Hané jsou vlastníky uvedené nemovitosti:

Kolomazník Ivo, r.č. 740605/5393 **k id. 1/2**
Kolomazníková Michaela, r.č. 745714/5333 **k id. 1/2**

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o jeden zastavěný pozemek stavbou rodinného domu/ ten je ve vlastnictví stejných osob , ale ve formě SJM/ a dva pozemky zahrad funkčně spojené s tímto pozemkem. Pozemky jsou oploceny. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Pozemky jsou připojeny na veškeré inženýrské sítě.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky dle LV 403

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Rovnocené podílové spoluvlastnictví.	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - 123	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,851}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky dle LV 403

Ocenění

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,810

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,810 * 1,000 * 1,050 = 0,851

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				
§ 4 odst. 1	791,27	0,851		673,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	79	334,00	673,37	224 905,58
§ 4 odst. 1	zahrada	70	477,00	673,37	321 197,49
§ 4 odst. 1	zahrada	71	588,00	673,37	395 941,56
Stavební pozemky - celkem			1 399,00	m ²	942 044,63

Pozemky dle LV 403 - zjištěná cena = 942 044,63 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky dle LV 403

942 044,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

942 044,60 Kč

Celkem

942 044,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

942 044,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

942 050,- Kč

slovy: Devětsetčtyřicetdvatisíc padesát Kč

Stanovení ceny obvyklé/tržní/

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.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny:

Pro stanovení obvyklé ceny se vycházelo z obecně užívané metody porovnávací a věcné a dále z administrativního ocenění dle platného 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 nemovitých věcí na LV z přímého porovnání nabídek realitních kanceláří bylo možno stanovit za pomoci hlavních faktorů ve výši 900 000Kč, jako doplňková byla použita administrativní cena zjištěná podle platného předpisu vyhlášky č.441/2013 Sb. Ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. Ke dni ocenění je u nemovitých věcí cena 942 000 Kč. Po provedení analýzy, zvážení výše uvedených hodnot a okolností byla stanovená obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění 26.11.2015 ve výši 900 000 Kč.

Uvedené informace mě opravňují stanovit obvyklou cenu takto:

900 000.-Kč

slovy:devětsettisíc korun českých

**Tedy id.1/2 pozemků dle LV 403 pro k.ú. Loučany na Hané
činí 450 000.-Kč.**

slovy čtyřistapadesáttisíc korun českých

V Lipníku nad Bečvou 1.12.2015

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. 1513 - 63/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1513.