

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2058 - 88/2019

Nemovitosti pozemku p.č. st. 73 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: 8 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lipníku nad Bečvou 8.8.2019



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně nemovitosti pozemků p.č. st.73 dle LV 13 v k.ú. Lipná. se stanovením **ceny obvyklé.**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:
Adresa předmětu ocenění:

Pozemek p.č.st. 73 dle LV 13 v k.ú. Lipná.
Potštát

753 62 Potštát
3957

LV:

Olomoucký

Kraj:

Přerov

Okres:

Potštát

Obec:

Lipná

Katastrální území:

1 183

Počet obyvatel:

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **616,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce

O3. Poloha obce: V ostatních případech

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka

O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)

č.	P _i
III	0,70
IV	0,70
VI	0,80
II	0,85
III	0,90
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

Pozemek se nachází napravo od páteřové komunikace směrem na Luboměř. Pozemek je v druhu zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště. Takto bude i oceněn. Přístup k němu je velmi špatný, zejména v zimním období a po deštích.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. st. 73

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 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: 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. Pozemek p.č. st.73

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. 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: Vlivy snižující cenu - Velmi špatný přístup zejména v zimě a po deštích.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,940 \times 0,700 \times 1,010 = 0,665$$

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	175,-	0,665		116,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	73	595	116,38	69 246,10
Stavební pozemek celkem			595		69 246,10

Pozemek p.č. st.73 - zjištěná cena celkem

= 69 246,10 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. st.73

69 246,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

69 246,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

69 250,- Kč

slovy: Šedesátdevěttisícdevětšestpadesát 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 8.8.2019

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. 2058 - 88/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2058.



70. st. 43 v k.u. Lipná







