

Znalecký posudek č. 2539/2015

o ceně nemovitosti pozemků v obci a k.ú. Lubná u Poličky, okr. Svitavy

Objednatel posudku

Obec Lubná

Ocenění ke dni

16.11.2015

Účel posudku

ocenění nemovitosti za účelem převodu

Znalecký úkol

ocenit pozemky v obci a k.ú. Lubná u Poličky

Posudek vypracoval

Antonín Svoboda
569 07 Radiměř 386

Posudek obsahuje 6 stran textu + .. přílohy a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 16.11.2015 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Vlastnické a evidenční údaje

Obec Lubná

Adresa nemovitosti:

K.ú. Lubná

A. Nález

1. Údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v katastrálním území obce Lubná u Poličky a jedná se o pozemky parc. č. 614/4, 614/7 a 614/11.

Obec Lubná je obcí s omezenou občanskou vybaveností, nachází se mateřská školka, obchod, pošta.

Obec nemá vypracovanou cenovou mapu pozemků.

Ostatní údaje jsou uvedeny u ocenění jednotlivých objektů.

B. Obsah ocenění

Seznam oceněných položek

3 Stavební pozemek

4 Jiný pozemek

3 Stavební pozemek

N á l e z : pozemek parc. č.614/7 o výměře 44m² - zahrada související se zastavěnou plochou
pozemek parc. č.614/4 o výměře 46 m² - zahrada související se zastavěnou plochou

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O_1 koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O_2 koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec Svitavy

$$ZC_v = 750,- \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásma		hodnota koef.
O ₁	III.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 1001 – 2000 obyvatel	0,75
O ₂	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O ₃	V.	Poloha obce: v ostatních případech	0,80
O ₄	I.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	III.	Dopravní obslužnost obce: železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
O ₆	III.	Občanská vybavenost obce: základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

$$ZC = 750,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = \mathbf{230,85 \text{ Kč/m}^2} \quad \text{podle § 3 písm. b)}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásma		P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,01
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,01)$			0,99

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásma		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_O = 1 + 0,00$			1,00

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P _i
1.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně	1,01
2.	I. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,03
3.	III. Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0,01
4.	I. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	III. Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6.	IV. Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7.	I. Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
8.	II. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	II. Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I. Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11.	II. Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_p = 1,01 \times (1 + -0,15)$		0,859

$I = 0,99 \times 1,00 \times 0,859 = \mathbf{0,85}$ index cenového porovnání

$ZCU = 230,85 \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 = \mathbf{196,223 \text{ Kč/m}^2}$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	pozemek parc. č. 614/7 - zahrada související	44	8 633,81
2	pozemek parc. č. 614/4 - zahrada související	46	9 026,26
Celkem		90	17 660,07

Cena zjištěná "3 Stavební pozemek"

17 660,07 Kč

4 Jiný pozemek

N á l e z : pozemek parc. č.614/11 o výměře 16 m² - ostatní plocha - jiná plocha

Výpočet ceny jiného pozemku podle § 9 odst. 4. Vlastní cena se zjistí podle § 4 odst. 1 a násobí se koeficientem 0,30. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I \times 0,30,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_p$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

$$ZC = 750,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,75 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = \mathbf{230,85 \text{ Kč/m}^2} \quad \text{podle § 3 písm. b)}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

$I_T = 0,99$ index trhu položky "3 Stavební pozemek"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	I. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01
2.	I. Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02
3.	I. Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01
4.	I. Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I. Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	I.* Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,01
$I_O = 1 + -0,05$		0,95

$I_P = 0,859$ index polohy položky "3 Stavební pozemek"

$I = 0,99 \times 0,95 \times 0,859 = \mathbf{0,808}$ index cenového porovnání

$$ZCU = 230,85 \text{ Kč/m}^2 \times 0,808 \times 0,30 = \mathbf{55,958 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	pozemek parc. č. 6614/11 - ost. plocha nesouvisející se zastavěnou plochou	16	895,33
Celkem		16	895,33

Cena zjištěná "4 Jiný pozemek"

895,33 Kč

Závěrečná rekapitulace

3 Stavební pozemek	17 660,07 Kč
4 Jiný pozemek	895,33 Kč
Celkem	18 555,40 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

18 560,- Kč

slovy:

osmnácttisícpětsetšedesát Kč

Vypracoval: Antonín Svoboda
569 07 Radiměř 386



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.9.1994, č.j. Spr.2081/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 2539/2015 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Radiměři dne 23.11.2015