

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4297-104/2018

Pozemky parc. č. St.34 a 1065 v k.ú. Malé Heraltice.



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Pavel Gřeš  
Sokolská třída 442/47  
702 00 Ostrava

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny dle cenového předpisu a ceny v místě a čase 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 4.6.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Loděnici 5.6.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Ocenit pozemky parc. č. St.34 a 1065 evidované v katastru nemovitostí na LV č. 178 v k.ú. Malé Heraltice podle stavu ke dni konání místního šetření, tj. k 4.6.2018 podle cenového předpisu a stanovit cenu v místě a čase obvyklou.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. St.34 a 1065 v k.ú. Malé Heraltice.

Adresa předmětu ocenění: Malé Heraltice 28  
747 75 Velké Heraltice

LV: 178

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Velké Heraltice

Katastrální území: Malé Heraltice

Počet obyvatel: 1 609

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 179,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce 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 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 424,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.6.2018 za přítomnosti: Ing. Quis.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace o stavbě č.p. 28 na pozemku parc. č. St.34 v k.ú. Malé Heraltice ze dne 4.6.2018.

Informace o pozemku parc. č. St.34 v k.ú. Malé Heraltice ze dne 4.6.2018.

Informace o pozemku parc. č. 1065 v k.ú. Malé Heraltice ze dne 4.6.2018.

Kopie katastrální mapy.

Soutisk katastrální mapy s ortofotomapou.

## 5. Celkový popis nemovité věci

Oceňovanými nemovitostmi jsou pozemky parc. č. St.51 a 1065 v k.ú. Malé Heraltice. Předmětné nemovitosti se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Opava při hranici s okresem Bruntál v obci Velké Heraltice v místní územně oddělené části Malé Heraltice. Dle lexikonu měst a obcí má obec 1.609 trvale žijících obyvatel. Obec se nachází cca 20 km západním směrem od centra oblasti

Statutárního města Opava a ve vzdálenosti cca 20 km východním směrem od města Bruntál. Přístup k nemovitostem je přímý z veřejné asfaltové komunikace procházející obcí, přičemž nemovitost leží na rovinném terénu. Oceňovaný objekt je možno napojit na všechny IS dostupné v Malých Heralticích.

Malé Heraltice jsou vzhledem ke své poloze dostupná pouze autobusovou dopravou do měst Bruntál a Opava, od kterých je vzdálena cca 20 km. Obec Velké Heraltice, pod níž Malé Heraltice spadají, mají základní občanskou vybavenost.

### **Oceněny budou následující nemovitosti:**

- Pozemky parc. č. St.34 a 1065

### **Pozemky parc. č. St.34 a 1065**

<u>Parcelní číslo</u>	<u>Výměra (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Druh pozemku</u>
St.34	365	zastavěná plocha a nádvoří
1065	870	ostatní plocha, jiná plocha

Pozemky budou oceněny jako stavební pozemky. Nejsou zde žádné trvalé porosty. Příjezd k nemovitosti je po místní asfaltové komunikaci.

Pozemek parc. č. St.34 je zastavěn stavbou občanské vybavenosti - bývalého obchodu (bývalá samoobsluha podniku Jednota), který byl v minulosti přestavěn a rekonstruován na prodejní a skladovací prostory (prodejna + sklad + zázemí zaměstnanců). Pozemek parc. č. 1065 tvoří přilehlý pozemek k pozemku parc. č. St.34 a tvoří spolu jednotný funkční celek.

Na oceňovaných nemovitostech neváznou žádná věcná břemena ani jiná práva odpovídající věcným břemenům.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

**STANOVENÍ CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

**STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY**

**REKAPITULACE VÝSLEDKŮ**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **STANOVENÍ CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU:**

#### **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., 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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 - 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,890}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	II	-0,08

Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Ne příliš atraktivní lokalita pro komerční využití.	I	-0,15

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,657}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,585}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,637}$$

## 1. Pozemky parc. č. St.34 a 1065

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,657$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,657 = 0,637$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	424,-	0,637		270,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.34	365	270,09	98 582,85
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1065	870	270,09	234 978,30
Stavební pozemky - celkem			1 235		<b>333 561,15</b>

**Pozemky parc. č. St.34 a 1065 - zjištěná cena = 333 561,15 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemky parc. č. St.34 a 1065

333 561,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**333 561,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**333 560,- Kč**

slovy: Třistatřicettřítisícpětsetšedesát Kč



## **STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY:**

V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od skutečně obchodovaných a od nemovitostí nabízených v realitní inzerci z předmětné lokality. Jedná se o následující pozemky :

<b>Název</b>	<b>Popis</b>	<b>Cena</b>	<b>Cena za 1m<sup>2</sup></b>	<b>Zdroj ceny / Poznámka</b>
Poz. 1	Velké Heraltice - Malé Heraltice, pro výstavbu rodinných domů, IS u hranice pozemku, pozemek=1.316m <sup>2</sup> , cena=350.000,-Kč. Zdroj ceny – kupní smlouva 2017. Užitná plocha = 266,- Kč/m <sup>2</sup> .	350.000,- Kč	266,- Kč/m <sup>2</sup>	Kupní smlouva 2017.
Poz. 2	Velké Heraltice, pro výstavbu rodinných domů, IS u hranice pozemku, pozemek=1.247m <sup>2</sup> , cena=320.000,-Kč. Zdroj ceny – kupní smlouva 2017. Užitná plocha = 257,- Kč/m <sup>2</sup> .	320.000,- Kč	257,- Kč/m <sup>2</sup>	Kupní smlouva 2017.
Poz. 3	Velké Heraltice - Košetice, pro výstavbu rodinných domů, IS u hranice pozemku, pozemek=3.001m <sup>2</sup> , cena=660.220,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2018. Užitná plocha = 220,- Kč/m <sup>2</sup> .	660.220,- Kč	220,- Kč/m <sup>2</sup>	Nabídka realitní inzerce 2018.
Poz. 4	Velké Heraltice - Malé Heraltice, pro výstavbu rodinných domů, IS u hranice pozemku, pozemek=1.218m <sup>2</sup> , cena=330.000,-Kč. Zdroj ceny – nabídka realitní inzerce 2018. Užitná plocha = 271,- Kč/m <sup>2</sup> .	330.000,- Kč	271,- Kč/m <sup>2</sup>	Nabídka realitní inzerce 2016.

V rámci vyhodnocování trhu zajistil odhadce podklady od nemovitostí nabízených v realitní inzerci. Obvyklá tržní hodnota porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě se pohybuje od cca 220,-Kč/m<sup>2</sup> do cca 271,-Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

S ohledem k výše uvedenému cenovému porovnání, a především s přihlédnutím ke skutečnosti, že u porovnatelných pozemků je již vybudovaná kompletní infrastruktura, odhaduji průměrnou cenu oceňovaného pozemku částkou okolo 250,-Kč/m<sup>2</sup> až 300,-Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

**Obvyklá cena nemovitosti činí:  $1.235\text{m}^2 \times 275,- \text{Kč/m}^2 = 339.625,-\text{Kč}$**

**Obvyklá cena nemovitosti (po zaokrouhlení): 340.000,-Kč**

## **REKAPITULACE VÝSLEDKŮ:**

Pro stanovení ceny oceňované nemovitosti byly znalcem zajištěny následující podklady:

- Stanovení ceny dle cenového předpisu
- Stanovení obvyklé (tržní) ceny cenovým porovnáním

Výsledky jednotlivých metod zjištění ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti ke dni ocenění jsou zaznamenány v níže uvedené tabulce:

<b>Metoda zjištění ceny</b>	<b>Odhad prodejní ceny</b>	<b>Poznámka – zdroj ceny</b>
Dle cenového předpisu	333.560,- Kč	Dle vyhl.č. 457/2017 Sb.
Cenové porovnání	340.000,- Kč	Cenové porovnání skutečně obchodovaných pozemků a z nabídek realitní inzerce.

**Obvyklá cena (tržní) pozemků evidovaných na LV č. 178 v k.ú. Malé Heraltice, tj. pozemků parc. č. St.34 a 1065 činí:**

**340.000,-Kč**

V Loděnici 5.6.2018

Ing. Marek Quis  
Loděnice 16  
747 74 Holasovice  
telefon: +420 728 334 115  
e-mail: marekq@tiscali.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. září 2004 pod č.j. Spr. 3188/2004 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví - stavby obytné, stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4297-104/2018 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

Fotodokumentace.

Porovnatelné nemovitosti.

Mapa oblasti.

Situace širších vztahů.

Informace o stavbě č.p. 28 na pozemku parc. č. St.34 v k.ú. Malé Heraltice ze dne 4.6.2018.

Informace o pozemku parc. č. St.34 v k.ú. Malé Heraltice ze dne 4.6.2018.

Informace o pozemku parc. č. 1065 v k.ú. Malé Heraltice ze dne 4.6.2018.

Kopie katastrální mapy.

Soutisk katastrální mapy s ortofotomapou.