

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5676-1/2017

NEMOVITÁ VĚC: pozemek p.č.278, pozemek p.č. 278

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lipník nad Bečvou, k.ú. Lipník nad Bečvou

Adresa nemovité věci:Hrnčířská, 751 31 Lipník nad Bečvou

Vlastníci pozemku: SJM Pelz Rostislav a Štěpánková Alena, vlastnický podíl: 1 / 3

Pelz Rostislav, Hrnčířská 389, 751 31 Lipník nad Bečvou

Štěpánková AlenaHrnčířská 389, 751 31 Lipník nad Bečvou

OBJEDNAVATEL: Advokátní kancelář Fišer, RČ/IČO: 49477528

Adresa objednavatele: Obeciny I 3417, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

530 000 Kč

id.1/3 175 000 Kč

Datum místního šetření: 6.1.2017

Stav ke dni :

6.1.2017

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 19stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 9.1.2017 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.278 v k.ú.Lipník nad Bečvou jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) směrný územní plán obce v platném znění

Místopis

Pozemek p.č.278 vedený jako zahrada o výměře 1 056 m² v podílovém spoluvlastnictví v zástavbě rodinných domů mezi ulicemi Hrnčířská a Svat. Čecha asi 300 m od centrálního náměstí. Pozemek v podílovém spoluvlastnictví majitelů rodinných domů - rodinný dům č.p.Hrnčířská 389 a č.p. 930 ul. Sv. Čecha. Předmětem ocenění je id.1/3 v SJM manželů Rost.Pelze a Aleny Štěpánkové.

Z hlediska SÚP města určený k zástavbě rezidenčními objekty s možností napojení na všechny inženýrské sítě - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 2642/1	Město Lipník nad Bečvou, náměstí T. G. Masaryka 89/11, Lipník nad Bečvou I-Město, 75131 Lipník nad Bečvou

Celkový popis

Pozemek vedený jako zahrada o výměře 1 056 m² osázený ovocnými stromy, které však na jeho obvyklou cenu nemají podstatný vliv.

Silné stránky

- pozemek z hlediska SÚP určen k zástavbě rezidenčním objektem

Slabé stránky

- pozemek v podílovém spoluvlastnictví přístupný pouze přes pozemky spoluvlastníků

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
--	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: viz. výpis z LV v příloze.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemek p.č.278

Obsah tržního ocenění majetku

Hodnota pozemků

1. pozemek p.č.278

Porovnávací hodnota

1.

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle 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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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

5

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,990$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,040}$$

1. pozemek p.č.278

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,990

Index polohy pozemku I_P = 1,050

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. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040

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				
§ 4 odst. 1	525,-	1,040		546,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	278	1 056,00	546,00	576 576,-
Stavební pozemek - celkem			1 056,00		576 576,-

Pozemek p.č.278 - zjištěná cena = 576 576,- Kč

Tržní ocenění majetku

Hodnota pozemků

1. pozemek p.č.278

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek vedený jako zahrada o výměře 1 056 m² využívaný jako zahrada k přilehlému rodinnému domu.

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK a nemovitostí z vlastní databáze. Foto porovnávaných nemovitostí je uvedeno v příloze.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: pozemek Lipník nad Bečvou							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 0,80	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,80
Parcela č.:	1	890	890,00	0,58	512,64		
Popis pozemku:							
Prodej stavebního pozemku 800 m ² Lipník nad Bečvou, okres Přerov 712 000 Kč (890 Kč za m ²) k prodeji zasíťovaná stavební parcely v Lipníku nad Bečvou, ulice Tyršova. Velikost parcel od 800-1400 m ² . Klidná lokalita přímo ve městě, výborná dostupnost (škola, školka, obchod, služby, vlakové a autobusové nádraží, zastávka MHD). Pozemky jsou napojeny na elektřinu, plyn, vodu, kanalizaci a veřejné osvětlení. Pozemky jsou rovné, částečně mírně svažité směrem k Jihu. V blízkosti nájezd na dálnici směr Olomouc, Ostrava. Doporučujeme prohlídku. Cena od 890,- Kč/m ²							
Lokalita: pozemek Osek nad Bečvou							
KRC: 0,90	KMP: 1,10	KPP: 0,80	KDD: 1,05	KMZ: 0,90	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,80

Parcela č.:	392	350 000	892,86	0,60	534,60
Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku 392 m ² Osek nad Bečvou, okres Přerov 350 000 Kč (893 Kč za m ²) k prodeji pozemek s rodinným domem (k demolicí) o výměře zastavěné plochy a nádvoří 252 m ² a zahrady 140 m ² v Oseku nad Bečvou					
Lokalita: pozemek Týn nad Bečvou KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,20 KDD: 1,05 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	855	350 000	409,36	1,13	464,21
Popis pozemku: pozemek o výměře 855 m ² v osobním vlastnictví s vysázenými ovocnými stromy, možnost zástavby RD Prodej 2016: 350 000,- Kč					
Lokalita: pozemek Bystřice pod Hostýnem KRC: 1,00 KMP: 1,05 KPP: 1,05 KDD: 1,05 KMZ: 1,05 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,80					
Parcela č.:	510	250 000	490,20	0,97	476,67
Popis pozemku: Pozemek o výměře 510 m ² ale s podsklepenou zahrádkářskou chatou s jedním nadzemním podlažím a nízkým podkrovím vše ve standartním provedení. Bez el. instalace a vnitřních rozvodů. Zahrada osázena ovocnými stromy, oplocený areál. Pozemky a stavba v osobním vlastnictví. Prodej 2015: 250 000,- Kč					
Průměrná jednotková cena					497,03 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK a nemovitostí z vlastní databáze. Foto porovnávaných nemovitostí je uvedeno v příloze. Jedná se o podobné a podobně využívané pozemky jako pozemky oceňované. Úprava jednotlivými koeficienty vyjadřuje rozdílnost porovnávaných a oceňovaného pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	278	1 056	500,00	528 000
Celková výměra pozemků		1 056	Hodnota pozemků celkem	528 000
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemek p.č.278 576 576,- Kč

Výsledná cena - celkem: 576 576,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 576 580,- Kč

slovy: Pětsetšedesátšesttisícpětsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Hodnota pozemků

1. pozemek p.č.278 528 000,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

576 576 Kč

slovy: Pětsetšedesátšesttisíc pětsetšedesátšest Kč

Hodnota pozemku

528 000 Kč

Obvyklá cena

530 000 Kč

slovy: Pětsetřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnáním s výše uvedenými pozemky odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č.278 v místě a čase na částku 530 000,- Kč (cca 500,- Kč/m²).

Cena dle současně platného cenového předpisu vychází na částku 576 576,- Kč (546,- Kč/m²).

V Bystřici pod Hostýnem 9.1.2017

Ing. Jaroslav Fojtů
Bělidla 1406
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5676-1/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5676-1/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
porovnatelné pozemky	1
výpis z KN	5
situování nemovitosti	2



pozemek Lipník



pozemek Osek nad Bečvou



pozemek Týn nad Bečvou



pozemek Bystřice pod Hostýnem s chatou