

ZNALECKÝ POSUDEK

č.4283/003/15

o ceně nemovitých věcí - pozemků v obci a katastrálním území Drozdov, okres Šumperk - parcela č. 649/4

Vlastník nemovitosti:	Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu:	Lesy České republiky, s.p., Přemyslova č.p.1106/19, 500 08 Nový Hradec Králové
Objednatel posudku:	Lesy České republiky, s.p., Krajský inspektorát Šumperk, Potoční 22, 787 01 Šumperk
Účel posudku :	Zjištění ceny pro převod nemovitosti
Posudek vypracoval :	Ing. Jana Šoustalová, Zvole 144, 789 01 Zábřeh
Datum místního šetření :	23.12.2014
Datum , ke kterému je provedeno ocenění:	23.12.2014
Použitý oceňovací předpis :	Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.199/2014 Sb.
Zvláštní požadavky objednatele :	ocenění pozemku cenou obvyklou

Ve Zvoli dne 2.1.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran a předává se ve třech vyhotoveních

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování posudku

Ing. Jana Šoustalová, Zvole 144, 789 01 Zábřeh,
tel. 583 455 970, 583 444 578, mobil: 603 942 007, e-mail: emontas1@centrum.cz

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV 5, k.ú. Drozdov

A: Vlastník: Česká republika

B. Právo hospodařit s majetkem státu:

Lesy České republiky, s.p., Přemyslova č.p.1106, 500 08 Hradec Králové

C: Vlastnictví pozemku: p.č. 649/4 – ostatní plocha, jiná plocha, výměra 245 m²

1.1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb.ve znění vyhl.199/2014 Sb.,

1.1.3 Výsledky místního šetření ze dne 23.12.2014, konzultace MÚ Drozdov

1.1.4 Literatura : A. Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí , Brno 1995

B. Časopis soudní inženýrství, č.4 ročník 13 -2002

1.2 Popis oceňované nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nachází na samotě oddělené od ostatní zástavby v obci Drozdov, osada Drozdovská Pila, severovýchodně od osady. Jedná se o pozemky, které jsou jednotným funkčním celkem se stavbou - rekreačním objektem. Pozemky nejsou napojeny na inženýrské sítě.

Dle podkladů České asociace pojišťoven jsou pozemky zařazeny do zóny 4 s vysokým nebezpečím výskytu povodně. Pozemky nejsou přístupné.

Nemovité věci jsou v dané lokalitě obtížně prodejné.

Na pozemku je bezcenná tyčovina, lokálně jsou trvalé porosty.

Obec Drozdov má k datu ocenění 343 obyvatel.

2. Posudek - ocenění nemovitostí

2.A Ocenění nákladovým způsobem

2.1 Pozemky zapsané na LV 14 katastrální území Hoštejn

2.1.1Pozemek (§2-5)

2.1.1.1 Popis :

Předmětem ocenění je pozemek p.č.716/29 , který je jednotným funkčním celkem s objektem rodinné rekreace ve vlastnictví jiného právního subjektu a se stavebním pozemkem. Pozemek je popsán v oddíle 1.2. Pozemek je užíván jako jednotný funkční celek se stavebním pozemkem zastavěným rekreačním objektem. Pozemek je v převážné části svažitý.

2.1.1.2 Výměry pro ocenění

p.č. 649/4 – ostatní plocha, jiná plocha, výměra 245 m²

2. 1.1.3 Výpočet ceny:

Pozemek stavební - cenová mapa nebyla vydána. Počet obyvatel 343.

jednotková cena pozemku

bude určena dle zákona č.151/1997 Sb v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, přičemž cenová mapa nebyla vydána. Pozemky jsou popsány v předcházejících oddílech.

Jednotková cena pozemku:

Oceníme dle §3 a 4:

základní cena pozemku $ZC = ZCv * O1*O2*O3*O4*O5*O6,$

přítom:

ZCv - základní cena ZC stavebného pozemku v Kč uvedená v tabulce č.1 přílohy č.2 vyhlášky

- O1 - koeficient velikosti ovce, ve které se stavební pozemek nachází
 O2 - koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se pozemek nachází
 O3 – koeficient polohy obce, ve které se pozemek nachází
 O4 - koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se pozemek nachází
 O5 – koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se pozemek nachází
 O6 – koeficient občanské vybavenosti obce, ve které se pozemek nachází

Dle tabulky 1 přílohy 2 je $ZC_v = 1450 \text{ Kč/m}^2$

Jednotlivé koeficienty O1-O6 jsou v tabulce pro výpočet ZC:

koeficient		číslo	popis pásma	Hodnota koeficientu
označení	název koeficientu			
O1	velikost obce	V.	do 500	0,50
O2	hospodářsko-právní význam	IV.	ostatní obce	0,60
O3	poloha obce	V.	ostatní nad 10 km	0,80
O4	technická infrastruktura	II.	elektřina, vodovod, kanalizace	0,85
O5	dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
O6	občanská vybavenost	V.	minimální vybavenost	0,85
ZC _v				1450,00
ZC = ZC _v * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6				226,29

Výpočet dle §4:

Základní cena upravená pozemku $ZCU = ZC \times I$

kde ZCU - základní cena upravená pozemku v Kč/m²

ZC - základní cena pozemku v Kč/m² určená dle §3

I - Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$

I_T - Index trhu

I_O - Index omezujících vlivů

I_P - Index polohy

Výpočet indexu trhu bude proveden v tabulce: (příl.3 tab.1)

znak		kvalitativní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	Hodnota T _i
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	poptávka nižší, než nabídka	-0,06
P2	Vlastnictví nemovitosti	I.	pozemek jehož součástí je stavba (rozdílné vlastnictví)	-0,03
P3	změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	bez vlivu	0,00
P5	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	bez vlivu	0,00
P6	povodňové pásmo	I.	vysoké riziko výskytu povodně	0,70
IV = 1 + součet (P1 - P5)				0,91
Index trhu: I _T = P6 * IV				0,637

Výpočet indexu omezujících vlivů bude proveden v tabulce (příl.3 tab 2):

číslo	znak	číslo	popis pásma	Hodnota Vn
P1	geometrický tvar pozemku	1	nevhodný nepravidelný tvar	-0,03
P2	svažitost pozemku a expozice	4	do 15%	0
P3	ztížené základové podmínky	1	vysoká hladina spodní vody	-0,05
P4	ochranná pásma	1	mimo ochranné pásmo	0
P5	omezení užívání pozemku	1	bez omezení	0
P6	ostatní neuvedené	1	pozemky zastíněné, zamokřené, nepřístupné	-0,3
Index omezujících vlivů $I_o = 1 +$ součet (P1-P6)				0,62

Výpočet indexu polohy bude proveden v tabulce: (příl.3 tab.3)

číslo	znak	číslo	popis pásma	Hodnota T _i
P1	druh hlavní stavby	1	rodinná rekreace	0,85
P2	převažující zástavba v okolí a živ.prostředí	4	bez zástavby	0,02
P3	poloha pozemku v obci	5	samota	0,08
P4	možnost napojení na inženýrské sítě	3	napojení není	-0,15
P5	občanská vybavenost	3	vybavenost není dostupná	0,00
P6	dopravní dostupnost	1	bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
P7	hromadná doprava	1	zastávka od 1001 m	-0,01
P8	poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	2	bez možnosti	0,00
P9	obyvatelstvo	2	bezproblémové okolí	0,00
P10	nezaměstnanost	1	vyšší, než průměr	0,00
P11	vlivy neuvedené	2	bez vlivu	0,00
IV = 1 + součet (P2 - P11)				0,89
Index polohy: $I_p = P1 * IV$				0,7565

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_T \times I_o \times I_p$

ZC	I _T	I _o	I _p	ZCU
226,29	0,637	0,620	0,757	67,6091

Jednotková cena po úpravách je vyšší, než cena zjištěná dle §4 odst.7

Součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku se stavbou je menší, než 1000 m²,

Dle §5, odst 6) úprava ZCU koeficientem R:

$$R = (200 + 0,8 * vp)/vp = (vp \text{ do } 1000m^2) \quad R = 1$$

Kde vp – celková výměra pozemků v jednotném funkčním celku se stavbou

$$vp = 245 \text{ m}^2$$

$$\text{Potom } ZCU_{\text{upr}} = R * ZCU = 67,61 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena pozemku:

položka	výměra položky	jedn.cena	cena položky celkem
stavební pozemky	245,00	67,61	16564,45
pozemky celkem			16564,45

2.2 Trvalé porosty (§ 47)

2.2.1 Popis

V areálu rekreačního objektu - na p.č.649/4 jsou trvalé porosty a bezcenný nálet. Tyto porosty jsou nedílnou součástí pozemku p.č.649/4 v areálu objektu rodinné rekreace. Porosty ovocných dřevin nejsou vysázeny, porosty okrasných dřevin jsou na výměře 8 m².

2.2.2 Výměry pro ocenění a výpočet ceny

trvalé porosty celkem:

Druh	výměra dřevin	jednotková cena pozemku	cena pozemku s dřevinami	cena za druh dle §38a, odst.1
ovocné dřeviny	0	67,61	0	0,00
okrasné dřeviny	8	67,61	540,88	27,04
cena dřevin celkem				27,04

2.3 Rekapitulace ceny oceňovaných pozemků zapsaných na LV 5, k.ú. Drozdov zjištěná nákladovým způsobem

položka	cena položky
pozemky	16564,450
trvalé porosty	27,040
rekapitulace nákladů	16 591,49
rekapitulace nákladů po zaokrouhlení dle §50	16 590,00

Cena oceňovaných nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 5 pro katastrální území Drozdov zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.199/2014 Sb. činí

16 590,- Kč

slovy : šestnácttisícpětsetdevadesát korun českých

2.B Ocenění výnosovým způsobem

- a) Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.199/2014 Sb. se výnosové ocenění pozemků provádí v souladu s §31, 32, pozemky se ocení samostatně podle části druhé vyhlášky. Toto ocenění je provedeno v odstavci 2A posudku.

Cena pozemků zjištěná výnosovým způsobem vypočtená v souladu s oceňovací vyhláškou v platném znění činí:

16 590,- Kč

slovy : šestnácttisícpětsetdevadesát korun českých

b) Při použití metodiky oceňování staveb výnosovým způsobem se výpočet provádí dle §31,32, odst.1-4.

Cena CV zjištěná výnosovým způsobem je potom : $CV = (N/p) * 100$

Kde N – roční nájemné snížené o náklady spojené s nemovitostí dle §32, odst.4

(v daném případě se náklady zanedbávají)

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č.22 oceňovací vyhlášky

(ostatní nemovitosti p = 5,5 %)

Pro určení srovnatelného nájemného lze konstatovat, že dané pozemky lze pronajmout za obvyklé nájemné, které se pohybuje mezi 5-10 % z administrativní ceny pozemků. V tabulce je uvedeno obvyklé nájemné. Trvalé porosty a venkovní úpravy se zanedbávají.

Výpočet nájemného bude určen v tabulce:

pozemek - parcelní číslo	jednotková cena pozemku	jednotkové nájemné obvyklé	výměra	celkové nájemné
pozemky p.č.649/4	67,61	3,38	245	828,22
roční nájemné celkem				828,22

Daň z nemovitostí z pozemku zanedbává se

$N = 828,22 \text{ Kč}$, p – ostatní nemovitosti – 5,5 %

potom $CV = (828,22/5,5) * 100 = 15\,058,55 \text{ Kč}$

Cena pozemků zjištěná výnosovým způsobem vypočtená ze simulovaného nájemného činí 15 060,- Kč

2C. Ocenění nemovitosti obvyklou cenou

Úkolem znalce je vyčíslit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 5 pro katastrální území Drozdov a to parcel vyjmenovaných v oddíle 1.1. tohoto posudku (ke dni vyhotovení znaleckého posudku).

Pozemky jsou popsány v oddíle 1.2 posudku .

2C1 Skutečnosti rozhodné pro určení obvyklé ceny nemovitosti:

Oceňované nemovité věci se nachází na samotě obce Drozdov, místní část Drozdovská Pila v lokalitě, která je samotou oddělenou od ostatní zástavby.

Jedná se o pozemky, které jsou jednotným funkčním celkem se stavbou rekreačního objektu. Pozemky nejsou napojeny na inženýrské sítě, jsou v převážné části rovinaté, jsou podmáčené, částečně zacloněné kopcovitým terénem. Dle podkladů České asociace pojišťoven jsou zařazeny do zóny 4 s vysokým nebezpečím výskytu povodně. Pozemky nejsou přístupné. Nemovité věci jsou v dané lokalitě obtížně prodejné.

Na pozemku jsou trvalé porosty a bezcenná tyčovina.

Obec Drozdov má k datu ocenění 343obyvatel.

Na místě samém bylo zjištěno:**Trh s nemovitostmi:**

Pozemky jsou na okraji obce Drozdov, poptávka po pozemcích v dané lokalitě nízká
Stavební uzávěra v dané lokalitě není,

Lokalita:

Jedná se o pozemky v obci Drozdov, místní část Drozdovská Pila, v údolí toku Březná v lokalitě, která je samotou oddělenou od ostatní zástavby v obci
Obec Drozdov má k datu ocenění 343obyvatel.

Konfigurace terénu:

Jedná se o pozemky převážně rovinnaté

Poloha vzhledem k centru:

Pozemky se nachází mimo souvisle zastavěné území obce na samotě 5 km od centra obce.

Zástavba v okolí:

Není

Inženýrské sítě:

Není možnost napojení.

Doprava:

- autobus – autobusová zastávka ve vzdálenosti nad 1000 m,

Obchod a služby v místě:

- obecní úřad v Drozdově
- obec s rozšířenou působností- Zábřeh
- pošta, zdrav.zařízení v Zábřeze
- škola v Zábřeze

Dojezd.

K pozemkům se lze dostat pěšky, dojezd automobilem z účelové komunikace

Životní prostředí:

Bez poškození, dle podkladů České asociace pojišťoven jsou zařazeny do zóny 4 s vysokým nebezpečím výskytu povodně.

Výhody posuzované nemovitosti.

nejsou.

Nevýhody posuzované nemovitosti:

- zařazení do zóny 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně
- nedostatečné oslunění lokality
- nevýhodný tvar
- pozemek bez přístupu

Časové vymezení obvyklé ceny vypočtené tímto posudkem:

Oceňovaná nemovitost se nachází na samotě mimo souvisle zastavěné území obce Drozdov. Tato lokalita není do budoucna určena k další jiné zástavbě, než jaká je zde doposud, není zde předpoklad expanze z hlediska mikroekonomie, ani makroekonomie. Lze očekávat, že obvyklá cena dané nemovitosti bude platná, pokud nedojde ke změnám, které by ovlivnily její výši.

- Znalec uvádí, že vše výše uvedené je vyplněno s využitím znaleckého posudku o ceně úřední a na základě osobního zjištění stavu předmětné nemovitostí potvrzuje uvedené skutečnosti,

2C.2 Výpočet obvyklé ceny**Výpočet obvyklé ceny váženým průměrem dle Naegeliho v Bradáčově úpravě**

Vzhledem k tomu, že předmětem výpočtu obvyklé ceny jsou pouze pozemky bez zástavby, tato metoda se pro výpočet obvyklé ceny dané nemovitosti nepoužívá.

Výpočet obvyklé ceny srovnávací metodou

Dle konzultace s realitní kanceláří a zástupcem Městského úřadu Zábřeh lze konstatovat, že obdobné pozemky jsou v dané lokalitě obtížně obchodované. Pozemky s obdobnou možností využití bez relevantního přístupu jsou zde prodávány za cenu 10 - 30,- Kč/m². Vzhledem k popsaným nevýhodám je cena pozemku na dolní části rozptylu, tedy na 10,- Kč/m².

2C.3 Závěrečné vyhodnocení znalcem

- a) cena nemovitosti zjištěná nákladovým způsobem 16 590,- Kč
- b) cena nemovitosti zjištěná výnosovou metodou
cena určena ze simulovaného nájemného 15 060,- Kč
- c) obvyklá cena nemovitosti zjištěná srovnávací metodou:
cena obdobné nemovitosti 2 450,- Kč
- d) porovnání s realizovaným prodejem podobné nemovitosti:
v současné době nejsou obdobné nemovitosti prodávány

Porovnáním jednotlivých metod výpočtu ceny lze předpokládat prodej nemovitosti za cenu, která se přibližuje obecné ceně vypočtené srovnávací metodou.

obvyklá cena nemovitostí – pozemků zapsaných na LV 5 pro katastrální území Drozdov, vyjmenovaných v oddíle 1.1. tohoto posudku k datu ocenění činí

2 450,- Kč

slovy: dvatisícečtyřistapadesát korun českých

Ve Zvoli dne 2.1.2015

Vypracovala: Ing. Jana Šoustalová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č. Spr. 1364/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 4283/003/15 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

Ve Zvoli dne 2.1.2015

Ing. Jana Šoustalová