ZNALECKÝ POSUDEK 34.15

O ceně pozemků parc.č. - č. 315/1 a 313/6 zapsané na LV 498 , orná půda, o výměře 583 a 112 m²
obec Dolní Lhota, k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic

Objednatel posudku : Goreová Petra, Hlavní Třída 165/40, 736 01 Havířov

Účel posudku : Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitostí

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.(oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb.,č. 387/2011 Sb.,450/2012,441/2013 s ú·199/2014 s účinností od 1.10.2014

Oceněno ke dni : 20.6.2015

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Moravec
soudní znalec
28. října 253
Ostrava

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních z nichž 2 vyhodnocení obdrží žadatel, 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obahuje 6 stran

Vyhotovení č.

V Ostravě , dne 23.6.2015

A. NÁLEZ

1.1 Informace o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nachází v zastav. území obce Dolní Lhota , k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic, jsou přístupné z místní komunikace. Územním plánem je tato plocha určena k zastavění objekty k bydlení(rodinnými domy), v loňském roce bylo vydáno společné rozhodnutí k povolení stavby rodinného domu a souvisejících staveb – přípojek,zp. ploch, vsaku a sjezdu. Nemovitost je tvořena pozemkovými parcelami č. 315/1 a 313/6 zapsané na LV 498 , orná půda, o výměře 583 a 112 m².

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Informace o parcele č. 315/1 a 313/6 zapsané na LV 498 , orná půda o výměře 583 a 112 m² obec Dolní Lhota , k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic, vyhotovená dálkovým přístupem
- prohlídka ze dne 20.6.2015 a údaje poskytnuté vlastníkem

1.3 Vlastnické údaje

Dle údajů z katastru nemovitostí a informací o pozemku zapsané na LV 498, obec Dol. Lhota, k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic , je vlastníkem nemovitosti zapsán :
Goreová Petra, Hlavní Třída 165/40, 736 01 Havířov

1.4 Předmětem ocenění jsou

Cena stavebního pozemku, oplocení, porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

2. Posudek a ocenění

2.1.1. Stavební pozemky parc.č. 315/1 a 313/6 neoceněné v cenové mapě

Oceněno dle § 3 a 4

2.1.2 Popis objektu, výměra, hodnocení a ocenění

Pozemkové parcela 315/1 a 313/6 – orná půda, o výměře 583 a 112 m².
Základní cena stavebního pozemku dle §3, písmeno b(obce nevyjmenované v tab č. 1 , příloh. č. 2)

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

ZC .... základní cena stavebního pozemku v Kč/m²

ZC_v ... základnícena stavebního pozemku v Kč/m² (tab.č. 1, příl.č. 2, okres Zlín)

	Kč/m²	1 500,00 Kč
O_1 .... koeficient velikosti obce (tab.č. , příl.č. 2)		
IV 501 - 1000 obyvatel(611 ob.)		0,65
O_2 ... koeficient hospodářsko-správního významu obce (tab.č. , příl.č. 2)		
IV Ostatní obce		0,60
O_3 .... koeficient polohy obce (tab.č. , příl.č. 2)		
IV Obec vzdálená od hranice vyjm. města 10 km		1,01
O_4 .... koeficient technické infrastruktury obce (tab.č. , příl.č. 2)		
I .... Elekřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O_5 .... koeficient dopravní obslužnosti obce (tab.č. , příl.č. 2)		

A. NÁLEZ

1.1 Informace o nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nachází v zastav. území obce Dolní Lhota , k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic, jsou přístupné z místní komunikace. Územním plánem je tato plocha určena k zastavění objekty k bydlení(rodinnými domy), v loňském roce bylo vydáno společné rozhodnutí k povolení stavby rodinného domu a souvisejících staveb – přípojek,zp. ploch, vsaku a sjezdu. Nemovitost je tvořena pozemkovými parcelami č. 315/1 a 313/6 zapsané na LV 498 , orná půda, o výměře 583 a 112 m².

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Informace o parcele č. 315/1 a 313/6 zapsané na LV 498 , orná půda o výměře 583 a 112 m² obec Dolní Lhota , k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic, vyhotovená dálkovým přístupem
- prohlídka ze dne 20.6.2015 a údaje poskytnuté vlastníkem

1.3 Vlastnické údaje

Dle údajů z katastru nemovitostí a informací o pozemku zapsané na LV 498, obec Dol. Lhota, k.ú. Dolní Lhota u Luhačovic , je vlastníkem nemovitosti zapsán :
Goreová Petra, Hlavní Třída 165/40, 736 01 Havířov

1.4 Předmětem ocenění jsou

Cena stavebního pozemku, oplocení, porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

2. Posudek a ocenění

2.1.1. Stavební pozemky parc.č. 315/1 a 313/6 neoceněné v cenové mapě

Oceněno dle § 3 a 4

2.1.2 Popis objektu, výměra, hodnocení a ocenění

Pozemkové parcela 315/1 a 313/6 – orná půda, o výměře 583 a 112 m².
Základní cena stavebního pozemku dle §3, písmeno b(obce nevyjmenované v tab č. 1 , příloh. č. 2)

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

ZC .... základní cena stavebního pozemku v Kč/m²
ZC_v ... základnícena stavebního pozemku v Kč/m² (tab.č. 1, příl.č. 2, okres Zlín)

	Kč/m²	1 500,00 Kč
O_1 .... koeficient velikosti obce (tab.č. , příl.č. 2)		
IV 501 - 1000 obyvatel(611 ob.)		0,65
O_2 ... koeficient hospodářsko-správního významu obce (tab.č. , příl.č. 2)		
IV Ostatní obce		0,60
O_3 .... koeficient polohy obce (tab.č. , příl.č. 2)		
IV Obec vzdálená od hranice vyjm. města 10 km		1,01
O_4 .... koeficient technické infrastruktury obce (tab.č. , příl.č. 2)		
I .... Elekřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O_5 .... koeficient dopravní obslužnosti obce (tab.č. , příl.č. 2)		

IV .... Žlezniční nebo autobusová zastávka

O_6 .... koeficient občanské vybavenosti obce (tab.č. , příl.č. 2) 0,90

II .... Rozšířená vybavenost

0,98

ZC = 1500x0,65x0,6x1,01x0,9x0,98

ZC = 521,13 Kč/m²

Základní cena upravenená stavebního pozemku dle § 4

ZCU = ZC I

ZCU .... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m²

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

I ...index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$I = I_T \times I_O \times I_P$

2.1.3 Výpočet I_T

Index trhu dle přílohy č. 3 , tab. 1

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi		
Nabídka odpovídá poptávce	2	
2. Vlastnické vztahy	5	O
Nezastavěný pozemek nebo pozemek se stavbou		
3. Změny v okolí	2	O
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost		
Bez vlivu	2	O
5. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	O
6. Povodňové riziko		
Zona se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	4	1,00

Celkem

$I_T = P5 (1 + \sum Pi)$

$I_T = 1,0 \times (1 - 0,00) = 1,0$

2.1.4 Výpočet Index polohy (I_o)

Vyhláška , příloha č.3, tabulka č.2

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota I_P
1. Geometrický tvar		
Tvar bez vlivu	2	O
2. Svažitost pozemku		
Svažitost pozemku do 15 % včetně ,os.orientace	4	O
3. Ztížené základové podmínky		

Neztížené základové podmínky	3	0
4. Ochranná pásma		
Chráněná krajinná oblast	3	-0,01
5. Omezení užívání pozemku		
Bez omezení užívání	1	0
6. Ostatní neuvedené		
Bez vlivů	2	0

$I_o = 1 + \sum P_i$

Io= 1 – 0,01 = 0,99

2.1.5 Výpočet (I_p) – index polohy

Vyhláška , příloha 3, tabulka č. 3

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota I_v
1. Druh stavby	1	1,00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí		
Rezidenční zástavba	1	0,03
3. Poloha pozemku v obci		
Navazující na střed obce	2	0
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě		
Pozemek lze napojit na všechny sítě	1	0
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0
V okolí nemovitosti je dostupná občanská vybavenost		
6. Dopravní dostupnost	6	0
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,dobré parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava	2	-0,01
Zastávka ve vzdálenosti od 201 do1001 m		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti		
Bez možnosti komerčního využití	2	0
9. Obyvatelstvo		
Bezproblémové okolí	2	0
10. Nezaměstnanost		
Průměrná nezaměstnanost	2	0
11.Vlivy jinde neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0
Celkem		0,02

$I_p = P_1 \times (1 + \sum P_i)$

$I_p = 1{,}00 \times (1{,}0 + 0{,}02) = 1{,}02$

$I = I_T \times I_O \times I_P$

$I = 0{,}99 \times 1{,}0 \times 1{,}02$ = 1,0098

$ZCU = ZC \times I$

ZCU = 521,13x1,0098 526,237 Kč/m²

Celkem výměra pozemků m² 695

526,237x695

Cena pozemků v Kč 365734,56

Celkem 365734,56

2.2 Plot

Oceněno dle § 18

2.2.1 Popis objektu, výměra, hodnocení a ocenění

Strojové pletivo poplastované, ocel . sloupky do bet. patek

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 242091

SKP : 46.21.64

Stáří stavby: 2 roky

2.2.3 Výměry

Plocha m² 113x1,5 169,50

2.2.4 Výpočet ceny

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_I$

Základní cena ZC dle příl.č. 17 Kč/m 290,00

Ki - koeficient změny staveb(příl. č. 41 dle SKP) 2,291

K5 -koeficient polohový(příl. č. 20) 1,2

ZCU = 290 x 2,291 x 1,2

ZCU= 797,268

Základní cena upravená ZCU 797,268

Cena celkem 797,268x169,5 Kč **135 136,93 Kč**

Plotová vrátka ks 1450x2,291x1,2 Kč **3 986,34 Kč**

Celkem **139 123,27 Kč**

2.2.5 Výpočet opotřebení

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří stavby: 2 roky(předpokládaná životnost 30 let)

Opotřebení stanovené lineární metodou :

Maximální opotřebení dle příl.č. 21 může činit nejvýše 85 % 0,066 **8 919,04 Kč**

2.2.6 Cena zjištěná

Plot– cena zjištěná

126217,889

2.2.1 Porosty

Pokryvná plocha ovocných dřevin	m²	10,00
Cena 10 x 640 x 0,045		
Cena trvalých porostů celkem		**288,00**
Pokryvná plocha okrasných dřevin	m²	6,00
Cena 6 x 640 x 0,085		
Cena okrasných porostů celkem		**326,40**
Porosty celkem		**614,40**

3. REKAPITULACE

VÝSLEDNÁ CENA

1. Výsledná cena pozemků	**Kč**	**365734,56**
2. Oplocení	**Kč**	**126217,89**
3. Porosty	**Kč**	**614,40**
Celkem		**492566,84**
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	**Kč**	**492570**

Slovy :čtyřistadevadesátdvatisícepětsetsedmdesát,- Kč

V Ostravě , dne 23.6.2015

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 27.12.2012, Spr.2114/2012, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 34.15

Znalečné a náhradu nákladu účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Ladislav Moravec
28.října 253
Ostrava
Tel . 739027529

Ing. Ladislav MORAVEC - ot. jmeny a odhad., specializace nemovitosti - znalec pro obor ekonomika

Ing. Ladislav MORAVEC - znalec pro obor ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti

Ing. Ladislav MORAVEC - znalec pro obor ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti