

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5458-38/18

o ceně nemovitosti - pozemku p.č.1284/2 v obci Podkopná Lhota, k.ú.Podkopná Lhota.



**Objednavatel posudku:**

Obec Podkopná Lhota  
Podkopná Lhota č.p.37  
PSČ 763 18

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny pozemku a ceny nájmu pozemku

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

**Oceněno ke dni:**

23.února 2018

**Posudek vypracoval:**

Ing. Aleš Janásek



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 6 stran.

Ve Zlíně, dne 27.února 2018

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v centru obce Podkopná Lhota, mezi komunikací Podkopná Lhota - Kašava a obchodem potravin č.p.85 a je přímo přístupná z komunikace.

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.1284/2 užívaným jako ostatní plocha v jednotném funkčním celku (JFC) s objektem prodejny potravin č.p.85.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota, list vlastnictví č.58, vyhotovený Katastrálním pracovištěm v Kroměříži dne 8.9.2017 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.1057/2017.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Podkopná Lhota.
- Územní plán obce.
- Místní šetření znalce s prohlídkou současného stavu dne 27.2.2018.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.58 pro k.ú.Podkopná Lhota, obec Podkopná Lhota zapsán :

**B** Jiří,

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Stavební pozemek p.č.1284/2

# 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti, zda je možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

S ohledem na charakter nemovitosti a nedostatek relevantních údajů o uskutečněných prodejích obdobných pozemků je v uvedeném případě použito výpočtu dle platné oceňovací vyhlášky.

Při stanovení ročního užitku se buď vychází z obvyklého nebo simulovaného nájmu. Obvyklý nájem je zjišťován jako reálný z nájemních smluv, sdělení obce, databáze znalců či nabídky

realitních kanceláří. Simulovaný nájem je vypočten jako kapitalizovaný výnos z jistiny ve výši ceny nemovitosti.

Protože znalci nejsou známy obvyklé nájem obdoby nemovitostí (ostatních pozemků v JFC se stavbami), které se běžně na trhu s nemovitostmi nevyskytují, je pro výpočet obvyklého nájemného použito metody simulovaného nájmu.

## 2.1 Stavební pozemek p.č.1284/2 (dle § 4 odst.1 zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.1.1 Popis

Pozemek : p.č.1284/2, ostatní plocha, jiná plocha, výměra 202 m<sup>2</sup> .

Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s se stavbou občanského vybavení č.p.85 (prodejna potravin), územním plánem je pozemek veden v plochách s využitím pro komerční stavby.

### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Do 500 obyvatel	5	0.60
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.70
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektrina, vodovod a plyn	2	0.85
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost	5	0.85
Součin hodnot		0.2185

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2185$$

### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00



<b>5. Omezení užívání pozemku</b>	1	0.00
Bez omezení užívání		
<b>6. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

#### 2.1.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>8. Poloha obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

#### 2.1.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.08
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	1	0.10
Střed obce - centrum obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		

<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.00
Zastávka do 200 m		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	3	0.05
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem \* 0.33

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.33) \times 0.65 = 0.865$$

### 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	287,-
ZC = ZCv x Iu = 1312 Kč x 0.2185 = 287 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8650
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.865		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	248,25
Cena za celou výměru 202.00 m <sup>2</sup>	= Kč	50.147,51
<b>Stavební pozemek p.č.1284/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>50.148,-</b>

## 2.2 Pozemek p.č.1284/2 – obvyklé (tržní) nájemné

Obvyklý nájem je zjišťován pokud možno porovnáním jako reálný nájem z nájemních smluv, sdělení obce, databáze znaleců či nabídky realitních kanceláří.

Protože znalci nejsou známy obvyklé nájmy obdobných nemovitostí (ostatních pozemků v JFC s objektem občanské vybavenosti), které se běžně na trhu s nemovitostmi v obci či okolí nevyskytují, je pro výpočet obvyklého nájemného použito metody simulovaného nájmu. Simulovaný nájem (v %) obvykle činí u lesní a zemědělské půdy 1-4% z ceny pozemků, u stavebních pozemků pak 4-6% (ve velkých městech 10% podle druhu a charakteru pozemku). V tomto případě stanovují na základě velikosti obce a atraktivity nájemné ve výši 4% z ceny pozemků.

### 2.1.3 Výpočet ceny pronájmu pozemků

Základní cena za m <sup>2</sup> pozemku	= Kč	248,25
Nájemné ve výši 4% za m <sup>2</sup> pozemku (zaokrouhleně)	= Kč	10,-
Cena za celou výměru 202 m <sup>2</sup>	= Kč	2.020,-
<b>Obvyklé (tržní) nájemné pozemků</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>2.020,-</b>

### 3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětné nemovitosti ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při pronájmu stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním nájemcem a pronajímatelem, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota stanovená podle oceňovací vyhlášky, a to ve výši:

**Kč 50.148,-**

**slovy: padesát tisíc čtyřicet osm korun českých**

Obvyklá cena ročního pronájmu předmětné nemovitosti ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při pronájmu stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním nájemcem a pronajímatelem, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota stanovená metodou kapitalizační po zaokrouhlení, a to ve výši:

**Kč 2.020,- za rok**

**slovy: dvatisíc dvacet korun českých**

Ve Zlíně, dne 27. února 2018



*Janásek*  
.....  
vypracoval

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5458-38/18.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Aleš Janásek



