



Okres : Šumperk
Obec : Sobotín s počtem obyvatel 1198
Katastrální území : Sobotín

Z n a l e e k ý p o s u d e k č í s . 2 0 9 6

Cena zjištěná dle cenového předpisu
s vyjádřením k ceně obvyklé

Předmět posudku : **I/** Pozemky LV 10001
TTP zastavěné vedlejší stavbou
p.č. 219/2 34m2
p.č. 219/3 32m2

II/ Pozemek LV 164
Zahrada ve funkčním celku s RD
p.č. 219/1, část 66m2
s porosty

Orientačně v obytné zástavbě
podél Klepáčovského potoka

Objednatel posudku : Obecní úřad
788 16 Sobotín č.p. 54

Datum ocenění k : 21.08.2019

Provedla : *Markéta Kirchnerová*
787 01 Šumperk, Javoříčko 4
tel. [REDACTED]

- Všeobecné údaje

Účel ocenění : Propojení dvou ostatních komunikací obce, pozemků p.č.1542/3 a p.č.1542/1

Charakter nemovitosti :

Pozemky vedené v evidenci KN jako TTP a zahrada.

Oceňují se podle zjištěné skutečnosti

I/ jako zastavěná plocha a nádvoří -pod sklady

II/ pozemky ve funkčním celku s pozemkem RD čp.240

Podklady pro ocenění:

-Informace o pozemku vč. situace z 20.8.2019

-Místní šetření provedené dne 21.8.2019

-Zákon o oceňování majetku 151/1997Sb v platném znění pro stanovení ceny pro převod

-Vyhláška MF č.441/2013 Sb v platném znění od.1.1.2018 k provedení zákona o oceňování majetku

-Publikace Oceňování a Soudní inženýrství

Součástí ocenění je :

I/ § 3,4, zastavěná plocha a nádvoří
užívána bez nájemního vztahu

II/ § 3,4, pozemek ve funkčním celku s RD
§ 46 porosty ovocné a okrasné

Vysvětlivky použitých zkratk :

ZC Základní cena

ZCU Základní cena upravená

I Index cenového porovnání

It " trhu s nemovitými věcmi

Io " omezujících vlivů pozemku

Ip " polohy pozemku

K5 Polohový koeficient 0,90

m,m2,m3 Délkový,čtverečný a kubický metr

vč.zaokr. Včetně zaokrouhlení(na celé 10-ti Kč nahoru

Nález

Situování nemovitostí :

Za posledním řadovým RD čp.240,kde končí místní účelová komunikace,nezpevněná,která sousedí s hranicí Klepáčovského potoka.

Vedlejší stavby jsou v užívání obyv.dvou RD vedle čp.240.

Údajně slouží pro uložení dřeva a nářadí pro zahradní činnost. Na užívání pozemků pod nimi nejsou uzavřeny nájemní smlouvy.

Vzdálenost obce od Šumperka je 10km.

Napojení obce na inženýrské sítě :

Elektro,vodovod,kanalizace,plynovod

P o s u d e k

LV 10001 Obec Sobotín

I / § 3, §4 Stavební pozemek neocenený v cenové mapě

stavebních pozemků-skutečnost zastavěná plocha skladem

Parcela čís. 219/2 34m2
Parcela čís. 219/3 32m2
Součástí jsou stavby bez č.p.jiných vlastníků
než pozemky.

Příl.č.2, tab.č.1
Okres Šumperk ZCv = 1316,-Kč/m2
Tab.č.2

ZC v obci Sobotín se upraví podle vzorce
 $ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$

	hodnota	koef.
01 Velikost obce		
III.1198 obyvatel		0,70
02 Hospodářsko-správní význam		
IV. Ostatní obce		0,70
03 Poloha obce		
VI. Ostatní obce		0,80
04 Technická infrastruktura v obci		
I.El.vodo, kanál, plyn		1,00
05 Dopravní obslužnost obce		
III. Autobusová zastávka		0,90
06 Občanská vybavenost v obci		
II. Rozšířená vybavenost		0,98

$$ZC = 1316,-Kč \times 0,70 \times 0,70 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98$$
$$ZC = 454,99 \text{ Kč/m}^2 \quad \text{zaokr } 455\text{Kč za } 1\text{m}^2$$

§4 ZCU stavebního pozemku zast.plocha(ne TTP)

ZC x index cenového porovnání I

Odst.1 hodnota

It Index trhu s nemovitými věcmi
tab.1 příl.3

I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
I. Rozdílní vlastníci stavby a pozemku	-0,03

II.	Vlivy na prodejnost-stabilizované území	0,00
II.	Bez vlivu právních vztahů na prodej	0,00
II.	Bez dalších vlivů	0,00
	souč	-0,09
IV.	Zanedbatelné nebezpečí záplav	1,00
7,8,9	1	

$$I_t = 1,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1-0,09) = 0,910$$

I_o Index omezujících vlivů pozemku
tab.č.2 příl.3

I.	Tvar pozemku omezuje jeho využití	-0,03
III.	Svažítost terénu do 15%	-0,04
II.	Stíženě zakládání u přilehlého potoka	-0,01
I.	Mimo ochranná pásma	0,00
I.	Užívání pozemku bez omezení	0,00
II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_o = 1-0,08 = 0,920$$

I_p Index polohy pozemku
tab.č.3 příl.3

I.	Vedlejší stavba-sklad	0,45
I.	V okolí rezidenční zástavba	0,00
II.	poz lze napojit na některé inž.sítě v obci	0,00
I.	Příjezd na konec nezpevněné cesty	-0,12
I.	Omezené parkovací možnosti	-0,03
I.	nevýhodné pro komerční využití	-0,10
II.	bez dalších vlivů na cenu	0,00

$$I_p = 0,45 \times (1-0,25) = 0,337$$

ZCU dle odst.1 = ZC x I

$$ZCU = 455Kč \times 0,910 \times 0,920 \times 0,337 = 128,37Kč/m^2$$

Rekapitulace cen pozemků
při prodeji vlastníkům stavby

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci, nabídce a poptávce, velikosti pozemku a jeho dalšímu možnému využití, odhadují cenu obvyklou nemovité věci zjištěnou dle cenových předpisů ve výši

Parc.č. 219/2 m2 34 x 128,37 Kč =	4.364,58 Kč
Zaokrouhleno	4.370,00 Kč

Parc.č. 219/3 m2 32 x 128,37 Kč =	4.107,84 Kč
Zaokrouhleno	4.110,00 Kč

Ocenění bezesmluvního užívání
Užívání odpovídá ročnímu nájemnému

Zjištění obvyklého nájemného:

Jde-li o stavební pozemek stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky. Roční užitek je stanoven na základě simulovaného nájemného. Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4-8% podílu z její obvyklé ceny. Požitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2-4%. Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné v úrovni obvyklé ceny.

Pro účely výpočtu ročního užitku je zohledněna velikost pozemku, jeho další využití, umístění v lokalitě ap. a stanoveno obvyklé nájemné ve výši 8% z ceny obvyklé pozemku.

Roční užitek	Parc.č.219/2	34m2	8% z 4.370,-Kč=	349,60 Kč
	Nájemné za 3r zpětně činí			1.048,80 Kč

Roční užitek	Parc.č.219/3	32m2	8% z 4.110,-Kč	328,80 Kč
	Nájemné za 3r zpětně činí			986,40 Kč

P o s u d e k

LV 164 [REDACTED]

č.p. 240 na p.č. stavební 201, 788 16 Sobotín

II/a) 3,§4 Stavební pozemek neocenený v cenové mapě staveb-

ních pozemků a pozemků ve funkčním celku

a) Parcela čis. 219/1 zahrada 695m2
Je ve funkčním celku
s RD č.p.240 na pozemku p.č.201, dále navazuje
zahrada p.č.218, a zahrada 219/1

Dle § 3 Příl.č.2, tab.č.1

Okres Šumperk ZCv = 1316,-Kč/m2

Tab.č.2

ZC v obci Sobotín se upraví podle vzorce

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

hodnota koef.

O1 Velikost obce	
III.1198 obyvatel	0,70
O2 Hospodářsko-správní význam	
IV. Ostatní obce	0,70
O3 Poloha obce	
VI. Ostatní obce	0,80
O4 Technická infrastruktura v obci	
I.El.vodo,kanal,plyn	1,00
O5 Dopravní obslužnost obce	
III. Autobusová zastávka	0,90
O6 Občanská vybavenost v obci	
II. Rozšířená vybavenost	0,98
ZC = 1316,-Kčx 0,70x0,70x0,80x1,00x0,90x0,98	
ZC = 454,99 Kč/m2	
Základní cena v obci Sobotín činí po zaokr. 455,-Kč za 1m2	

§4 ZCU pozemku zahrada ve funkčním celku s RD

ZC x index cenového porovnání I

Odst.1	hodnota
It Index trhu s nemovitými věcmi tab.1 příl.3	
I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
V. Součástí pozemků je stavba,stejný vlastn	0,00
II. Vlivy na prodejnost	0,00
II. Bez vlivu právních vztahů na prodej	0,00
II. Bez dalších vlivů	0,00
souč	-0,06

Ke stanovení obvyklé ceny není dostatek porovnávacích případů, z tohoto důvodu byla obvyklá cena stanovena cenou dle cenového předpisu-vyhl.MF čis.441/2013 Sb v platném znění.

Rekapitulace

IV 10001 Obec Sobotín

I/ §3, §4	Pozemek p.č. 219/2 34m2	4.370,00 Kč
	Pozemek p.č. 219/3 32m2	4.110,00 Kč
	Celkem	8.480,00 Kč

Bezesmluvní užívání pozemku-nájemné 3r zpětně	
p.č.219/2	1.048,80 Kč
p.č.219/3	986,40 Kč

LV 164 [REDACTED]

II/ a)+b)		
§3, §4	Pozemek p.č. 219/1, část 66m2	
§47	a trvalé porosty	28.330,00 Kč

Počet vyhotovení posudku : 3 s počtem stran : 8

Předává se v počtu vyhotovení : 2

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 3.10.1991 čj Spr 3572/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, pozemní stavby.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č.2096 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu čis.2096/19



M. Trchnerová
16/8/19

IV. Zanedbatelné nebezpečí záplav 1,00

7,8,9= 1

$$I_t = 1,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times (1 - 0,06) = 0,940$$

Io Index omezujících vlivů pozemku

tab.č.2 příl.3

II. Vhodný tvar pozemku	0,00
IV. Svažítost terénu do 15%	0,00
III. Neztížené základové podmínky	0,00
I. Mimo ochranná pásma	0,00
I. Užívání pozemku bez omezení	0,00
II. Bez dalších vlivů	0,00

$$I_o = 1 - 0,00 = 1,000$$

Ip Index polohy pozemku

tab.č.3 příl.3

I. stavba rod.domku	1,01	
I. V okolí rezidenční zástavba		0,03
III. Okrajová část obce		-0,01
I. poz lze napojit na inž.sítě v obci		0,00
II. Částečně dostupná obč.vybavenost		-0,02
V. Příjezd po nezpev.komunikaci, s možností parkování na pozemku		-0,02
II. zastávka autobusu od 200-1000m		-0,02
I. nevýhodné pro komerční využití		-0,01
II. obyvatelstvo v okolí bezproblémové		0,00
II. nezaměstnanost prům.v kraji		0,00
II. bez dalších vlivů na cenu		0,00

$$I_p = 1,01 \times (1 - 0,05) = 0,959$$

ZCU dle odst.1 = ZC x I

$$ZCU = 455Kč \times 0,940 \times 1,000 \times 0,959 = 410,16Kč \text{ za } 1m^2$$

Cena a velikost pozemku potřebného pro záměr propojení cest
dl. 22m a š.3m = 66m²

$$\text{Parc.č. 219/1 } m^2 \quad 66 \times 410,16 \text{ Kč} = \quad 27.070,56 \text{ Kč}$$

b/ §47 - Ovocné dřeviny a okrasné rostliny smíšené

Odst.2)	Pokryvná plocha
Ovocné dřeviny stáří 5r	
3 švestky	6 m ²
Okrasné stromy podél plotu	
4 smrky stáří 3r	8 m ²
11 smrky stáří 20r	33 m ²
	souč 47 m ²

Výpočet ceny

$$m^2 47 \times 410,16Kč \times \text{koef.} 0,065 = \quad 1.253,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Součet II/a) + b) =} \quad 28.323,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno} \quad 28.330,00 \text{ Kč}$$