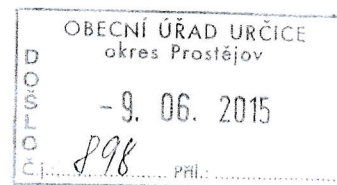


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11003-92/2015



**o stanovení obvyklé ceny nemovité věci: pozemku p.č. 1887/6 – zahrada,
k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 1.**

Objednavatel posudku: Obec Určice, Určice 81, 798 04

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny pozemku pro potřeby
objednavatele

Určeno pro: Obec Určice, Určice 81, 798 04

Oceněno ke dni: 11.5.2015

Vypracoval: Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 byla předána objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem posudek obsahuje 19 stran, z toho 4 strany příloh.

V Prostějově, dne 5.6.2015

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitosti: pozemku p.č. 1887/6 – zahrada, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 1.

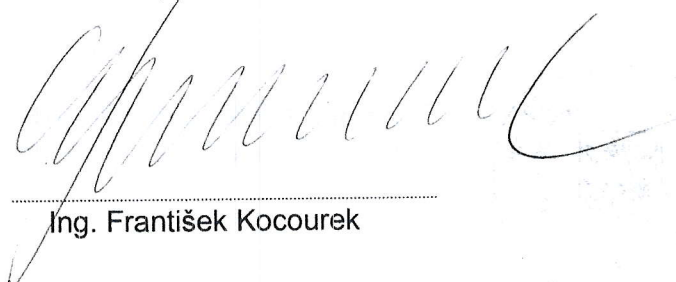
Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by znalecký posudek měl být použit v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena pozemku p.č. 1887/6 – zahrada, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 1, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

300.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 5.6.2015



Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku k obvyklé ceně nemovitosti předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTI

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitostí:

- aktuální informace spojené se stavem a užíváním předmětných nemovitostí, zajištění prohlídky předmětné nemovitosti.

3.1.2. Podklady pro zpracování ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Určice, LV č. 1.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Určice.
- Územní plán obce Určice.
- Fotodokumentace ze dne 11.5.2015
- Situační plán ze dne 11.5.2015
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 11.5.2015
- Údaje sdělené zástupcem objednavatele

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitosti: pozemku p.č. 1887/6 – zahrada, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 1.

3.2.1. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník oceňované nemovitosti na listu vlastnictví č. 1, k.ú. Určice zapsán:

- **Obec Určice, Určice 81, 798 04**

3.2.2. Rizika

K oceňovanému pozemku nejsou známa žádná rizika.

4. NÁLEZ

4.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je:

- Pozemek p.č. 1887/6 – zahrada (výměra pozemku 746 m²)

4.2. MÍSTOPIS A POPIS JEDNOTLIVÝCH OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

4.2.1. Místopis

Obec Určice je situována 5 km jihozápadně od statutárního města Prostějova, má 1.370 obyvatel. V místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Prostějově. Obec je dostupná autobusovou dopravou. Oceňovaný pozemek je situován v rovinném terénu, v severovýchodní zastavěné části Určic. Okolní zástavba je tvořena RD. V místě je možnost napojení na veškeré IS kromě kanalizace. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou, s dobrou dostupností do statutárního města Prostějova.

4.2.2. Obecné informace o oceňovaném pozemku

Jedná se o ocenění pozemku p.č. 1887/6 – zahrada (o výměře 746 m²). Oceňovaný pozemek je situován v rovinném terénu severovýchodní zastavěné části Určic. Okolní zástavba je tvořena RD. V místě je možnost napojení na veškeré IS kromě kanalizace. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví České republiky p.č. 1887/24. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou, s dobrou dostupností do statutárního města. Na pozemku p.č. 1887/6 nejsou žádné trvalé stavby ani venkovní úpravy, pouze jeden přestálý, neudržovaný jehličnatý strom. Dle platného územního plánu obce Určice je oceňovaný pozemek zahrnut v zastavitelných plochách BI (bydlení individuální). Hlavní využití pozemku je pro výstavbu rodinného domu.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ POZEMKU

Pozemek není k datu místního šetření užíván, je využitelný v souladu s platným územním plánem obce Určice a to jako plochy individuálního bydlení.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKU

Věcná hodnota oceňovaného pozemku je stanovena ve výši administrativní (úřední) ceny dle platného oceňovacího předpisu.

JINÝ POZEMEK DLE § 9 Odst.4 (ÚZEMNÍ ČI REGUL.PLÁN)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č. 1887/6 - zahrada.

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.75
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.432

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.432$$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

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

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

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

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.02

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.02) \times 1.01 = 1.030$$

Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	561,60
ZC = ZC _v x I _u = 1300 Kč x 0.432 = 561.6 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0300
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.000 x 1.030		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	173,53
Cena za celou výměru 746.00 m ²	= Kč	129.456,66
Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Cena celkem Kč	129.457,-

TRVALÉ POROSTY

Oceněno podle § 40 až 46 vyhlášky.

Jehl.stromy I - běžné základní druhy

Jedná se o jeden přestárlý neudržovaný jehličnatý strom.

koeficient K₅ 1.0000, K_z 1.0000

spoluvlastnický podíl 100%)

30 let, 1 ks x 15.840,- Kč -50.00%

= Kč 7.920,-

Trvalé porosty **Cena celkem Kč** **7.920,-**

REKAPITULACE

1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	129.457,-
2) Trvalé porosty	Kč	7.920,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	137.377,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	137.380,-

Slovy: Jednostořicetsedmtisíctřistaosmdesát Kč

Výsledná věcná hodnota oceňovaného pozemku p.č. 1887/6, tedy činí po zaokrouhlení:

137.000,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKU

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **pozemek pro výstavbu rodinného domu** předpokládané velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je **poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a jeho možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný pozemek **je dobře obchodovatelný**.

Pozemky k porovnání:

	Pozemek pro bydlení (2.045 m²), Určice	
	Stavební parcela pozemek na prodej, výhled do okolních lesů, výhodná cena, slevněno Pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, v její těsné blízkosti, odděleno přístupovou asfaltovou cestou, všechny sítě na hranici pozemku.	
	Cena: 538,- Kč/m²	Zdroj: sreality.cz
	Pozemek pro bydlení (1.843 m²), Alojzov	
	Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Alojzov, která se nachází nedaleko města Prostějov (cca 9km). Pozemek se nachází v klidné části obce v bezprostřední blízkosti lesa.	
	Cena: 445,- Kč/m²	Zdroj: sreality.cz
	Pozemek pro bydlení (1.166 m²), Vřesovice	
	Nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 1166 m ² . Pozemek se nachází v obci vzdálené cca 8 km od okresního města Prostějov. Na pozemku stál dříve řadový rodinný dům. Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě.	
	Cena: 395,- Kč/m²	Zdroj: sreality.cz

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena v Kč/m ²	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena v Kč/m ²
		Poloha	Využití	Velikost	Přístup	Zdroj	Ostatní	
pozemek Určice	538	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	460
pozemek Alojzov	445	1,03	1,00	0,96	1,00	0,90	1,00	396
pozemek Vřesovice	395	1,02	1,00	0,98	1,00	0,90	1,00	355
							Výsledná cena:	404

V současné době se tedy porovnatelné pozemky v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 395,- Kč/m² do 538,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí jednotkových přepočtených cen od 355,- Kč/m² do 460,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím po zohlednění hodnototvornými faktory jednotkovou srovnávací hodnotu ve výši: **404,- Kč/m²**. **Celková srovnávací hodnota tak činí po zaokrouhlení: 746 m² * 404,- Kč/m² = 301.384,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaného pozemku p.č. 1887/6, tedy činí po zaokrouhlení:

300.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

Věcná hodnota pozemku p.č. 1887/6, evidovaného na LV č. 1, k.ú. Určice: **137.000,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemku p.č. 1887/6, evidovaného na LV č. 1, k.ú. Určice: **300.000,- Kč**

Na základě provedených analýz a za předpokladu dodržení určitých bezpečnostních podmínek lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaného pozemku se blíží k výše uvedené srovnávací hodnotě, neboť ta nejvěrněji vystihují situaci na trhu.

8. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti.

Z hlediska obchodovatelnosti lze předmětný pozemek považovat s ohledem na jeho možné využití za **dobře obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá cena	
pozemku p.č. 1887/6 – zahrada, k.ú. Určice, obec Určice, okres Prostějov, LV č. 1.	300.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 26.5.2015



Ing. František Kocourek

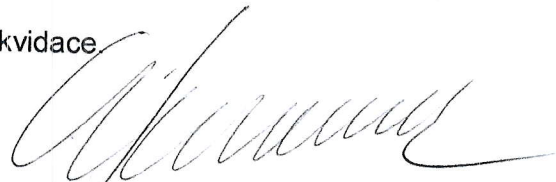
Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

9. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11003-92/2015**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace



Ing. František Kocourek

J. Zrzavého 8

796 01 Prostějov

tel./fax: 582 330 169

e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

10. PŘÍLOHY

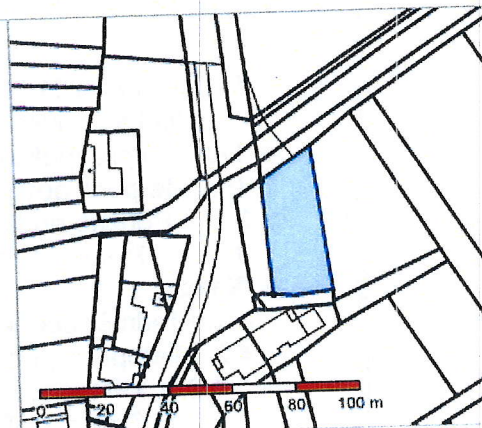
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plán

11. OBSAH

č. 11003-92/2015	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitosti	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
4. Nález	5
4.1. Předmět ocenění	5
4.2. Místopis a popis jednotlivých oceňovaných pozemků	5
4.2.1. Místopis	5
4.2.2. Obecné informace o oceňovaném pozemku	5
4.3. Současné a příhodně možné využití pozemku	5
5. Stanovení věcné hodnoty pozemku	6
6. Stanovení srovnávací hodnoty pozemku	9
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny pozemku	11
8. Stanovení obvyklé ceny pozemku	12
9. Znalecká doložka	13
10. Přílohy	14
11. Obsah	15

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1887/6](#)
Obec: [Určice](#) [\[590126\]](#)
Katastrální území: [Určice](#) [\[774723\]](#)
Číslo LV: [1](#)
Výměra [m²]: 746
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Určice, č.p. 81, 79804 Určice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[35800](#) 746

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

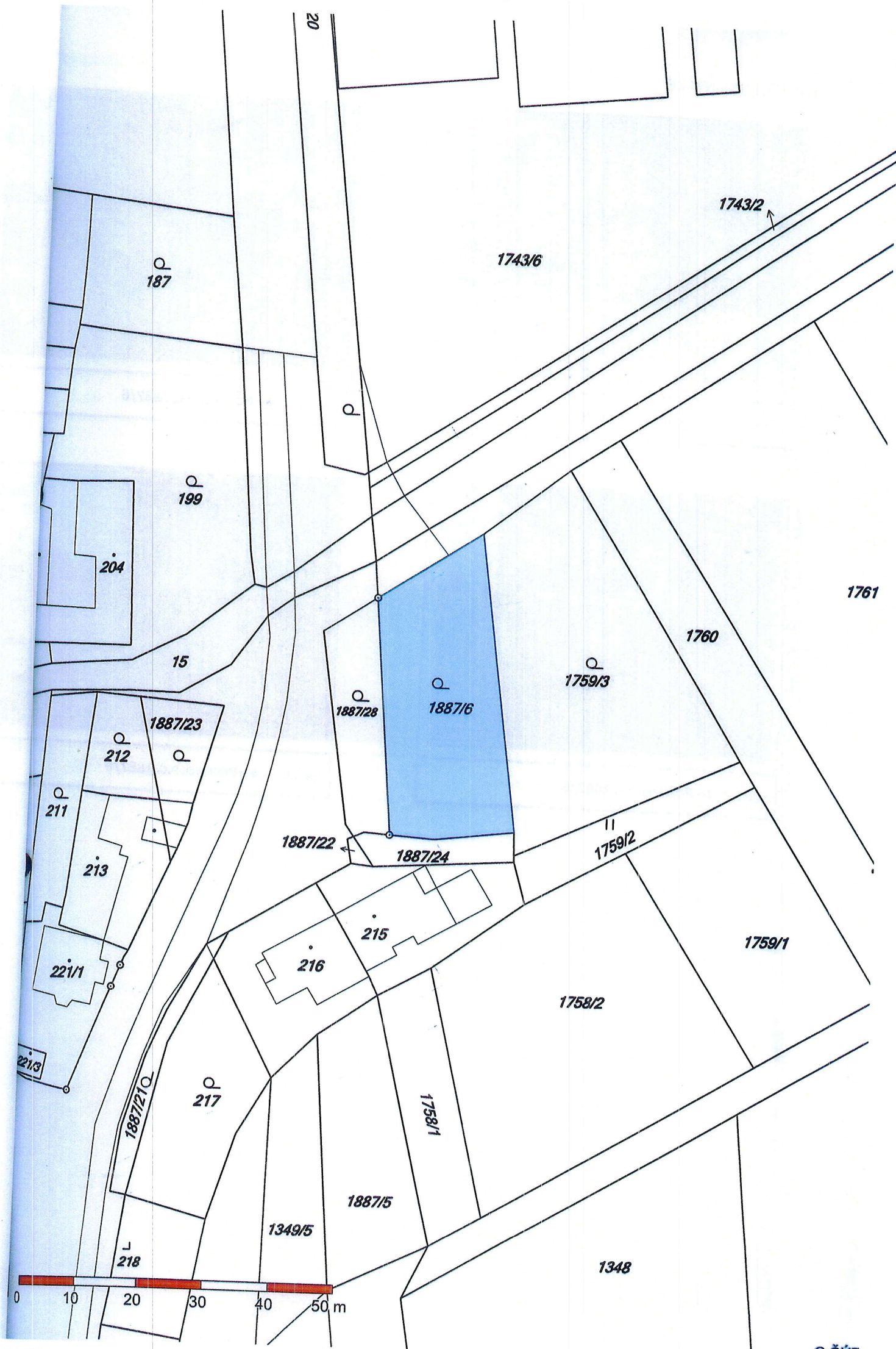
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#),
[Katastrální pracoviště Prostějov](#)

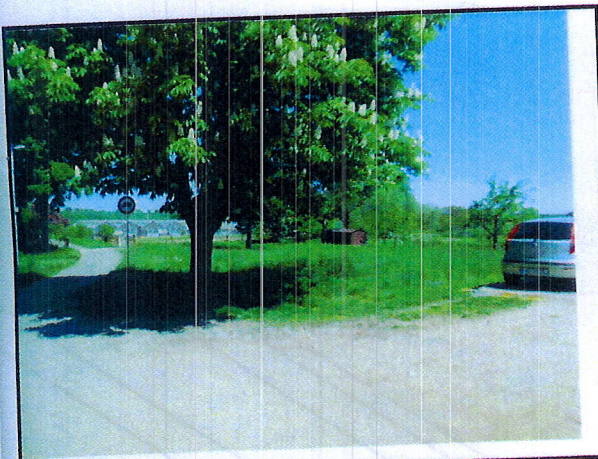
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.06.2015 13:16:31.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pód sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

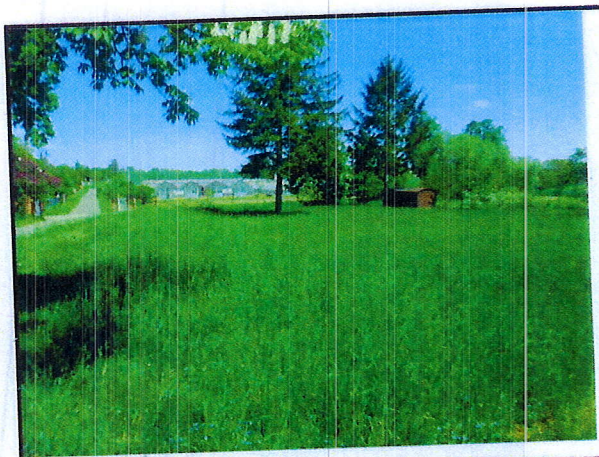
Verze aplikace: 5.1.0 build 5



FOTODOKUMENTACE



SNÍMEK Č. 1 – POZEMEK P.Č. 1887/6



SNÍMEK Č. 2 – POZEMEK P.Č. 1887/6



SNÍMEK Č. 3 – POZEMEK P.Č. 1887/6



SNÍMEK Č. 4 – POZEMEK P.Č. 1887/6

Situační plánek

