

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3401-4114-2017

NEMOVITÁ VĚC: inženýrské stavby, pozemek

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Loděnice, k.ú. Loděnice u Berouna
Adresa nemovité věci: Loděnice, 267 12 Loděnice

OBJEDNAVATEL: Obec Loděnice IČ. 00233510

Adresa objednavatele: Husovo nám. 4, 26712 Loděnice

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák
IČ: 10241809 telefon: 604868833 e-mail: simunek.simunek@seznam.cz
Z

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

5 400 Kč

Stav ke dni : 30.11.2017 Datum místního šetření: 30.11.2017
Za přítomnosti: zástupce majitele
Počet stran: 5 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 3.12.2017

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění cen obvyklé podle platného cenového předpisu pozemku a to ve stavu ke dni ocenění.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Beroun

Kopie katastrální mapy

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace majitele

Místopis

Pozemky jsou situovány v centru obce.

Celkový popis

Jedná se o pozemek ostatní komunikace.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemek
 Adresa předmětu ocenění: Loděnice
 267 12 Loděnice
 LV: 878
 Kraj: Středočeský
 Okres: Beroun
 Obec: Loděnice
 Katastrální území: Loděnice u Berouna
 Počet obyvatel: 1 823
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{839,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00

Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

prava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,270$$

řehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Katřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	839,-	0,270	1,000	226,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	369/11	24,00	226,53	5 436,72
Ostatní stavební pozemek - celkem			24,00		5 436,72

Pozemek - zjištěná cena = **5 436,72 Kč**

Rekapitulace ocenění:

1. Pozemek 5 437,- Kč

Výsledná cena - celkem: 5 437,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 440,- Kč

slovy: Pěttisícčtyřistačtyřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stále a trvalé.

Obvyklá cena

5 400 Kč

slovy: Pěttisícčtyřista Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

ivěr

ocenění bylo přihlédnuto ke všem okolnostem které ovlivňují cenu obvyklou a za použití redukčních koeficientů a zohlednění dalších rozlišujících vlivů upravena základní cena. Pro ocenění byla modifikována ustanovení oceňovacího předpisu s dlouhodobě sledovanými uskutečněnými prodejmi odpovídající cenám obvyklým. Zjištěná hodnota by měla být blíže dosažitelná při nabídce na otevřeném realitním trhu s krátkou dobou realizací a tak odpovídající požadavku řádného řízení.

V Žebráku 3.12.2017

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3401-4114-2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3401-2017.