



Ing. Libor HAMPL

Znalec pro základní obor ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

E.Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, tel.: 603 778280
e-mail: hampl.libor@tiscali.cz

Statní pozemkový úřad
Doručeno: 02.12.2015
SPU 630545/2015
listy: 1 přílohy: 1
druh: ve dvou vyhotoveních
spuess5c6cd3c6

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5567/133/2015

O ceně nemovité věci - pozemku p.č. 2975/5 o výměře 274m², v obci Příbor, katastrální území Příbor.



Vlastník nemovité věci:

Česká republika

Objednatel znaleckého posudku:

Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj
Libušina 502/5, 702 00 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro prodej pozemku podle
zákona č. 503/2012Sb., o Státním pozemkovém
úřadu, v platném znění

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 16.11.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.
V Bruntále 29.11.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek o ceně obvyklé ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, a to nemovité věci - pozemku p.č. 2975/5 o výměře 274m², v obci Příbor, katastrální území Příbor.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Příbor 742 58 Příbor
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Příbor
Katastrální území:	Příbor
Počet obyvatel:	8 529

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.11.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace o pozemku (viz příloha),
- objednávka SPÚ ze dne 4.11.2015 (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- letecký snímek,
- pořízená fotodokumentace (viz obálka),
- informace a údaje sdělené objednavatelem,
- sdělení informací k pozemku.č. 2975/5 Městského úřadu Příbor ze dne 5.11.2014,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- informace a údaje zjištěné na Městském úřadě v Příboru,
- informace zjištěné v územním plánu města,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- časopis Soudní inženýrství,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- skutečnosti zjištěné na místě samém.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle informace o pozemku je k oceňovanému pozemku zapsáno právo vlastnické na:

Česká republika

Príslušnost hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Praha 3

6. Dokumentace a skutečnost

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází v obci Příbor, v katastrálním území Příbor, nedaleko od okraje zastavěné části města, v blízkosti zahrádek. Jedná se o pozemek p.č. 2975/5 o výměře 274m². Pozemek je v KN zapsán v druhu pozemku jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Na části pozemku se nachází zpevněná komunikace s povrchem šterkovým, která přechází v nezpevněnou komunikaci, okraje pozemku jsou zatravněné. Pozemek slouží jako příjezd k zahrádkám. Podle aktuálního územního plánu města se pozemek nachází mimo zastavěné území v ploše označené ZO – plocha zeleně ochranné. Na západní část pozemku zasahuje bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu a na část pozemku ze severu zasahuje ochranné pásmo nadzemního vedení vysokého napětí VN 22kV.

Pro stanovení obvyklé ceny byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Ceny porovnatelných pozemků byly zjištěny pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem byl Městský úřad v Příboru (usnesení zastupitelstva města). Všechny porovnatelné pozemky, které jsou uvedeny v posudku, jsem prohlédl v terénu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena majetku je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., 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. a č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb., kde je konstatováno: "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním".

V oceňovaném případě se jedná o pozemek p.č. 2975/5 o výměře 274m². Pro stanovení obvyklé ceny byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku.

Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.

Stanovení obvyklé ceny bylo provedeno porovnáním s prodanými obdobnými pozemky. Všechny porovnatelné pozemky, které jsou uvedeny v posudku, jsem prohlédl v terénu.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. V případě ocenění pozemků jako jednotku porovnání volíme m².

Porovnání je provedeno pomocí kritérií, které danou nemovitou věc dostatečně charakterizují.

Koeficient K1 – koeficient polohy v rámci města. Koeficient zohledňuje polohu pozemku v rámci územního celku.

Koeficient K2 – koeficient účelu užití. Koeficient zohledňuje účel užití u jednotlivých druhů pozemků, charakter komunikací.

V oceňovaném případě jsou porovnávány pouze pozemky s obdobným účelem užití.

Koeficient K3 – koeficient komerčního využití.

Koeficient K4 – koeficient věcných práv. Koeficient zohledňuje věcná práva (právo stavby, věcná břemena).

Koeficient K5 – koeficient sítí. Koeficient zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě

Koeficient K6 – koeficient omezujících vlivů. Koeficient zohledňuje tvar a velikost pozemku, svažitost pozemku a expozice, ztížené základové podmínky, chráněná území a ochranná pásma, omezení užívání pozemku

Zjištění jednotkových cen porovnatelných pozemků:

1. Pozemek v obci Příbor, katastrální území Příbor. Jedná se o pozemek p.č. 1966/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 48m². Pozemek se nachází v zastavěné části města, na

pozemku se nachází místní komunikace. Kupní cena: 100,-Kč/m². Informační zdroj: usnesení zastupitelstva města.

2. Pozemek v obci Příbor, katastrální území Příbor. Jedná se o pozemek p.č. 1511 – ostatní plocha, ostatní komunikace, prodej části pozemku o výměře 21m². Pozemek se nachází v zastavěné části města, ulice Švédská. Kupní cena: 100,-Kč/m². Informační zdroj: usnesení zastupitelstva města.

3. Pozemek v obci Příbor, katastrální území Klokočov u Příbora. Jedná se o pozemek p.č. 626/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 179m². Pozemek se nachází v zastavěné části města. Na pozemku se nachází zpevněná místní komunikace. Kupní cena: 100,-Kč/m². Informační zdroj: usnesení zastupitelstva města.

4. Pozemek v obci Příbor, katastrální území Hájev. Jedná se o pozemek p.č. 21/23, prodej části pozemku o výměře cca 130m². Pozemek se nachází v zastavěné části města. Kupní cena: 100,-Kč/m². Informační zdroj: usnesení zastupitelstva města.

Pozemek č. 1	k.ú. Příbor
Výchozí cena (VC)	100,-Kč
Množství (M)	1m ²
K1	1,25
K2	1,20
K3	1,00
K4	1,00
K5	1,00
K6	1,10
Jednotková cena (JC)	60,61Kč
Váha (V)	1,0

Pozemek č. 2	k.ú. Příbor
Výchozí cena (VC)	100,-Kč
Množství (M)	1m ²
K1	1,25
K2	1,20
K3	1,00
K4	1,00
K5	1,00
K6	1,10
Jednotková cena (JC)	60,61Kč
Váha (V)	1,0

Pozemek č. 3	k.ú. Klokočov u Příbora
Výchozí cena (VC)	100,-Kč
Množství (M)	1m ²
K1	1,25
K2	1,20
K3	1,00
K4	1,00
K5	1,00
K6	1,10
Jednotková cena (JC)	60,61Kč
Váha (V)	1,0

Pozemek č. 4	k.ú. Hájov
Výchozí cena (VC)	100,-Kč
Množství (M)	1m ²
K1	1,25
K2	1,20
K3	1,00
K4	1,00
K5	1,00
K6	1,10
Jednotková cena (JC)	60,61Kč
Váha (V)	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

JC	60,61
----	-------

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

Množství:

Porovnávací hodnota:

Porovnávací hodnota po zaokr.:

$$\begin{array}{rcl}
 & & 60,61 \text{ Kč} \\
 & \times & 274 \text{ m}^2 \\
 & = & 16\,607,-\text{Kč} \\
 & = & 16\,610,-\text{Kč}
 \end{array}$$

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

C. ZÁVĚR

Úkolem znalce je vyhotovit znalecký posudek o ceně obvyklé ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění, a to nemovité věci - pozemku p.č. 2975/5 o výměře 274m², v obci Příbor, katastrální území Příbor.

Po provedených výpočtech stanovuji **cenu nemovité věci**, a to pozemku 2975/5 o výměře 274m², v obci Příbor, katastrální území Příbor, v místě a čase **obvyklou** ve výši:

16 610,- Kč

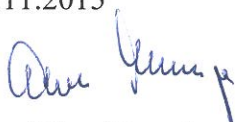
slovy: Šestnácttisícšestsetdeset Kč

Časové omezení platnosti odhadu: Znalecký posudek je platný 6 měsíců za předpokladu, že se podmínky na trhu výraznějším způsobem nezmění.

Doložka ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soud řád, v platném znění.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a doložku s tímto prohlášením ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soud řád, ve z.p.p. připojuji ke mnou zpracovávanému Znaleckému posudku č. 5567/133/2015 ze dne 29.11.2015.

V Bruntále 29.11.2015



Ing. Libor Hampl
Elišky Krásnohorské 27
792 01 Bruntál



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5567/133/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/2015.



Ing. Libor Hampl

V Bruntále 29.11.2015

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Informace o pozemku	1
Kopie katastrální mapy	1
Objednávka SPÚ	1