

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. xxx-xx/2018

Objednatel znaleckého posudku:

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Adresa objektu je Pivonice u Lesoňovic, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:

Zpracováno ke dni: 03.02.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan
Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje **XXX** stran textu včetně titulního listu a **XXX** stran příloh.
Objednateli se předává ve **XXX** vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 151 nacházejícího se v obci Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Pivonice u Lesoňovic za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 151, katastrální území Pivonice u Lesoňovic
Adresa předmětu ocenění:	Pivonice u Lesoňovic, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Bystřice nad Pernštejnem
Katastrální území:	Pivonice u Lesoňovic

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 151 nacházející se v obci Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Pivonice u Lesoňovic.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je stavební pozemek, s plochou 500 m².

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	500 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	
	Trvalé porosty	
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	
	Oplocení	
	Přístupová cesta	
Popis okolí	Popis okolí	
	Poloha v obci	
	Vybavenost	
	Životní prostředí	
	Spojení a parkovací možnosti	
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena		
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.02.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 151, katastrální území Pivonice u Lesoňovic

Pozemek v katastrálním území Pivonice u Lesoňovic, obec Bystřice nad Pernštejnem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pivonice u Lesoňovic, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou	plocha 500 m ²			
1	Rovinky, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou	plocha 1027 m ²			

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.500,00 Kč	0.9	1.350,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.350,00 Kč
Celkem průměr										1.350,00 Kč	
Minimum										1.350,00 Kč	
Maximum										1.350,00 Kč	
Směrodatná odchylka - s										0,00 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1.350,00 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1.350,00 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen cen v - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.350,00 Kč/m²

*

500 m²

= 675.000 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

675.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

675.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

675.000 Kč

Slovy: šestsetsedmdesátpětisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem xx-xx/2021 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Pořízená fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

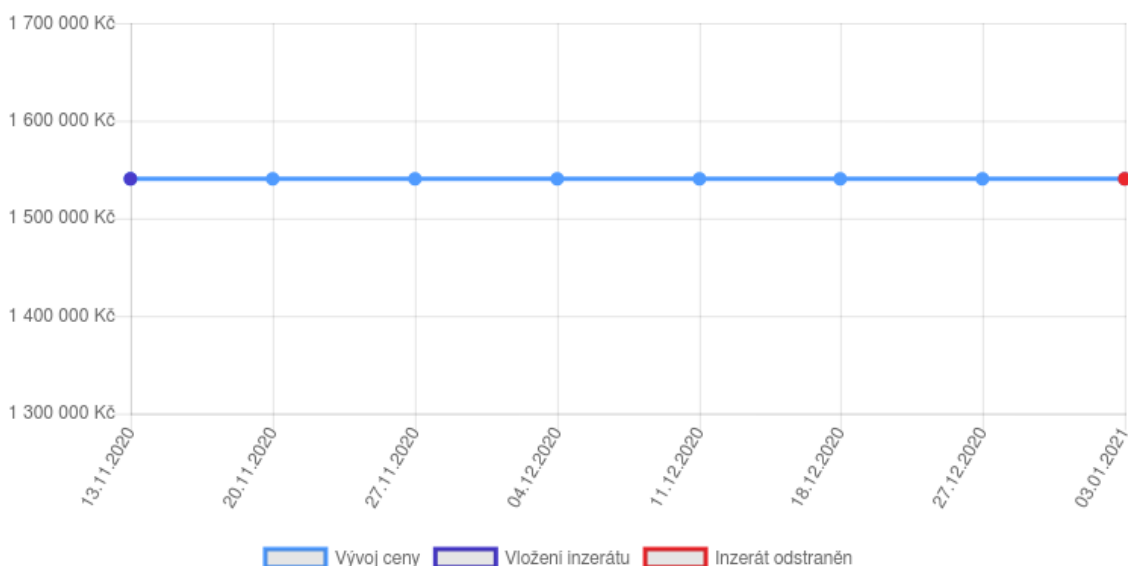


Prodej, Pozemek, 1027 m², Rovinky, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 1.540.500 Kč

Adresa: Rovinky, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rovinky, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou	Plocha pozemku (m²)	1027
Cena	1 540 500 Kč	Současné využití	pro bydlení
Provize	+ provize RK		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné lokalitě ve městě Bystřice nad Pernštejnem. Velikost pozemku 1027 m². Nabízíme k prodeji stavební pozemek určený územním plánem ke stavbě rodinného domu. Stavební pozemek navazuje na stávající

výstavbu rodinných domů, situován v nové části obce, s jihozápadní orientací. Tvoří je kompletní inženýrské sítě dostupné v dané lokalitě (kanalizační splašková přípojka, kanalizační dešťová přípojka, vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, přípojka nízkého napětí elektrického vedení a přípojka sdělovacího vedení) Příjezd na pozemek je zajištěn po nově vybudované asfaltové komunikaci s veřejným osvětlením. Komunikace je využívána zejména rezidenty ulice, tímto je tedy zajištěn naprostý klid a soukromí pro bydlení. Právní servis zajištěn včetně vkladu do katastru nemovitostí. Pro zájemce je možné zajistit i případné financování. Možnost zajištění realizace výstavby rodinného domu. Doporučuji prohlídku. Číslo zakázky 817 + provize RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost