

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3351 / 2013

O ceně nemovitostí - pozemků p.č 3611 - orná půda, p.č. 3612 - orná půda v obci Chornice okres Svitavy, k.ú. Chornice.



Objednatel znaleckého posudku:

Obec Chornice
Chornice
56942 Chornice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 19.6.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Valčík
Pionýrská 800
569 43 Jevíčko
telefon: 603 278 476
e-mail: valcik@jevicko.net

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Jevíčku 23.6.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit pozemky p.č. 3611 a 3612 v k.ú. Chornice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Chornice
Chornice
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Chornice
Katastrální území: Chornice
Počet obyvatel: 876

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.6.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV 10000 k.ú. Chornice.

Šetření na místě nemovitostí.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Obec Chornice, Chornice, 56942, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou z části zastavěny fotovoltaickou elektrárnou, část pozemků je nezastavěná.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky se nachází v jižní části katastrálního území u komunikace z Chornic do Biskupic, pozemky jsou svažité, s přístupem z veřejné komunikace s možností napojení na el. rozvody, v ochranném pásmu dráhy.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Popis

Pozemek svažitý, v ochranném pásmu dráhy, není možnost napojení na vodovod a kanalizaci. Část pozemku je zastavěná, část je určena územním plánem k zastavění, dosud nezastavěná.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	50 %
Úprava cen:	50 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.8.1. Svažitost terénu přes 15% v převažující části pozemku:	-4 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %
Úprava cen:	-21 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 50% + -21% * (100 % + 50%) 18,50 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemek v lokalitě určené územním plánem k zástavbě fotovoltaickou elektrárnou-	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,2850
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2850

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,2850	0,2850	18,50	27,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	orná půda	3611	20 320,00	27,01	548 843,20
§ 28 odst. 1 a 2	orná půda	3612	10 200,00	27,01	275 502,-
Stavební pozemky - celkem					824 345,20

Ostatní stavební pozemky

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,2850
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2850

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zastavení	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 6 a) zp.

nepr.)

§ 32 odst. 1 (§28 odst. 6a)	35,-	0,30	2,2850	0,2850		6,84
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 6a)	orná půda	3611	8 275,00	20,00	165 500,-
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 6a)	orná půda	3612	32 463,00	20,00	649 260,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					814 760,-

Pozemky - zjištěná cena

= 1 639 105,20 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

I. Ocenění pozemků	
I.1. Pozemky	1 639 105,20 Kč
I. Ocenění pozemků celkem	1 639 105,20 Kč
Celkem	1 639 105,20 Kč

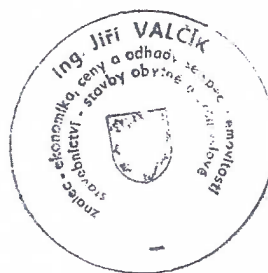
Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 639 105,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 639 110,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetřicetdevěttisícjednostodeset Kč

V Jevíčku 23.6.2013

Ing. Jiří Valčík
Pionýrská 800
569 43 Jevíčko
telefon: 603 278 476
e-mail: valcik@jevicko.net



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995, č. j. Spr. 2583/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3351 / 2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 55170.

