

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5868-018/2012

o ceně nemovitostí ve městě Vyškov, místní části Lhota, pozemků parc.č. 49 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 50/1 -zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 53 -zahrada, vše k.ú. Lhota, obec a okres Vyškov.

Objednatel posudku:

Paní
Mgr. Lenka Sochorová
K Babě č. 21
621 00 B r n o

Účel posudku:

Zjištění úřední ceny nemovitostí pro daňové účely.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 24. 1. 2012 posudek vypracoval:

Jaroslav Drbal
Jiráskova 10
682 01 Vyškov
tel.: 602 758 565
e-mail: real.servis@vys.czn.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vyškově 30. 1. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění úřední ceny nemovitostí ve městě Vyškov, místní části Lhota, pozemků parc.č. 49 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 50/1 -zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 53 -zahrada, vše k.ú. Lhota, obec a okres Vyškov, dle stavu ke dni 24. 1. 2012.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky parc.č. 49 -zastavěná plocha, 50/1 -zastavěná plocha a 53 -zahrada

Adresa nemovitosti: Lhota

682 01 Vyškov

Kraj: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Obec: Vyškov

Katastrální území: Lhota

Počet obyvatel: 21 847

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) : 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno znalcem dne 24. 1. 2012.

4. Podklady pro vypracování posudku

- informace o parcelách č. 49, 50/1 a 53 - internetový výstup.
- kopie z katastrální mapy pro k.ú. Lhota - informativní vyhotovení.
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 24. 1. 2012.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle předložených podkladů je ke dni ocenění výhradní vlastníci všech oceňovaných nemovitostí :

- paní **Mgr. Lenka S o c h o r o v á** , bytem K Babě č. 21, 621 00 B r n o.

Nemovitosti jsou zapsány na KÚ pro Jihomoravský kraj, KP ve Vyškově, číslo listu vlastnictví 713 pro k.ú. Lhota, obec a okres Vyškov.

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav oceňovaných nemovitostí je ke dni ocenění v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Oceňované pozemky jsou situovány ve střední části zastavěného území místní části Lhota.

Bylo provedeno zaměření a prohlídka všech oceňovaných nemovitostí, které odpovídá skutečnému stavu ke dni 24. 1. 2012.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti jsou situovány ve střední části zastavěného území města Vyškov, místní částí Lhota. Pozemky parc.č. 49 a 50/1 -zastavěná plocha a nádvoří mají charakter stavebních pozemků. Na části pozemku parc.č. 50/1 je postavena část zemědělské stavby (objednavatel ocenění stavby nepožaduje, pouze ocenění pozemku). Zahrada parc.č. 53 tvoří se stavebním pozemkem parc.č. 50/1 jednotný funkční celek. Terén je mírně sklonitý. Poloha nemovitosti v lokalitě je průměrná.

8. Obsah posudku

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

b) Pozemky

b₁) Parcela č. 49 -zastavěná plocha

b₂) Parcela č. 50/1 -zastavěná plocha

b₃) Parcela č. 53 -zahrada

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porosty

a₁) Trvalé porosty

Trvalé porosty tvoří ovocné stromy na pozemku parc.č. 53 -zahrada. Ocenění se provádí zjednodušeným způsobem.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	121 006,34
Celková výměra pozemku:	m ²	1345
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1345
Cena pokryvné plochy porostů:	Kč	121 006,34
Cena ovocných dřevin je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	5 445,29

Trvalé porosty - zjištěná cena = **5 445,29 Kč**

b) Pozemky

b₁) Parcela č. 49 -zastavěná plocha - § 27 - § 32

Pozemek parc.č. 49 -zastavěná plocha a nádvoří má charakter stavebního pozemku, na pozemku byla původně stavba rodinného domu, který je ke dni ocenění demolován. Terén je mírně sklonitý. Poloha nemovitosti v lokalitě je průměrná.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	49	1 877,00	400,00	750 800,-
Součet				750 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			6 %	
Úprava ceny celkem			6 %	+ 45 048,-
Mezisoučet				795 848,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,9970
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				1 709 907,28

Parcela č. 49 -zastavěná plocha - zjištěná cena = **1 709 907,28 Kč**

b₂) Parcela č. 50/1 -zastavěná plocha - § 27 - § 32

Pozemek parc.č. 50/1 -zastavěná plocha a nádvoří má charakter stavebního pozemku. Na části pozemku parc.č. 50/1 je postavena část zemědělské hospodářské stavby (objednavatel ocenění stavby nepožaduje, pouze ocenění pozemku). Terén je mírně sklonitý. Poloha nemovitosti v lokalitě je průměrná. Koeficient prodejnosti je ve výši 0,2430 - na pozemku parc.č. 50/1 je situována zemědělská stavba.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	50/1	912,00	400,00	364 800,-
Součet				364 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			6 %	
Úprava ceny celkem			6 %	+ 21 888,-
Mezisoučet				386 688,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,2430
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1830
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				205 126,-

Parcela č. 50/1 -zastavěná plocha - zjištěná cena **= 205 126,- Kč**

b₃) Parcela č. 53 -zahrada - § 27 - § 32

Pozemek parc.č. 53 -zahrada přímo sousedí se stavebním pozemkem parc.č. 50/1 -zastavěná plocha se zemědělskou stavbou, tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Terén je mírně sklonitý. Poloha nemovitosti v lokalitě je průměrná. Koeficient prodejnosti je dle pozemku parc.č. 50/1 ve výši 0,2430 - na pozemku parc.č. 50/1 ve funkčním celku je situována zemědělská stavba.

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 400,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	53	1 345,00	400,00	538 000,-
Součet				538 000,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			6 %	
Úprava ceny celkem			6 %	+ 32 280,-
Mezisoučet				570 280,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,2430
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1830
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				121 006,34

Parcela č. 53 -zahrada - zjištěná cena **= 121 006,34 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Trvalé porosty	=	5 445,29 Kč
b) Pozemky		
b ₁) Parcela č. 49 -zastavěná plocha	=	1 709 907,28 Kč
b ₂) Parcela č. 50/1 -zastavěná plocha	=	205 126,- Kč
b ₃) Parcela č. 53 -zahrada	=	121 006,34 Kč
Pozemky - celkem	=	<u>2 036 039,62 Kč</u>

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 2 041 484,91 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 2 041 480,- Kč

Slovy : Dvamilionyčtyřicetjednatisícčtyřistaosmdesát Kč.

Výsledná cena nemovitostí je platná pro stav pozemků dle jejich popisu a způsobu užívání ke dni ocenění. Jedná se o cenu úřední (daňové účely), stanovenou dle platného oceňovacího předpisu.

Ve Vyškově, 30. 1. 2012

Jaroslav Drbal
Jiráskova 10
682 01 Vyškov
tel.: 602 758 565
e-mail: real.servis@vys.czn.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 6. 11. 1985, č.j.Spr. 3870/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5868-018/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5868.

Jaroslav Drbal

