

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5511 / 32 / 2017

Předmět posudku :

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI – pozemků p.č. 1340/1, 1340/9, 1366, 1350 a 1375/1 v obci Milovice, katastrálním území Benátecká Vrutice, kraj Středočeský, okres Nymburk



Druh ocenění	Obvyklá cena pozemků
Objednavatel	Město Milovice, nám. 30. června 508, 289 23 Milovice
Účel ocenění	Pro potřeby objednatele
Ocenění ke dni	13.2.2017
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Datum	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 21.2.2017
Podpis	

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity pro potřeby objednatele, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1340/1

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemků p.č. 1340/9

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1366

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1350

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 13751

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

OBSAH OCENĚNÍ

1. NÁLEZ

1.1. ÚKOL OCENĚNÍ

1.2. PROHLÍDKA A MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

1.3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

1.4 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

1.5 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

1.6 POPIS

2. OCENĚNÍ

2.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

2.2 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

SHRNUTÍ

PŘÍLOHY

- informace o pozemku
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace
- situace širších vztahů

1. NÁLEZ

1.1. ÚKOL OCENĚNÍ

Zjištění obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1340/1, 1340/9, 1366, 1350 a 1375/1 v obci Milovice, k.ú. Benátecká Vrutice.

Nemovitá věc je oceněna pro potřeby objednatele. Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, to je 13.2.2017. Ocenění se předává ve 2 vyhotoveních.

1.2. PROHLÍDKA A MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 13.2.2017. Při prohlídce nemovité věci bylo provedeno posouzení prodejnosti podle umístění, technického stavu, vybavení a celkového vzhledu.

Přístup k nemovité věci je přes pozemek p.č. 1375/14 a 1379/1, které jsou ve vlastnictví : Město Milovice, Nám. 30. června 508, Mladá, 28924 Milovice.

1.3. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

1.3.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM OCENĚNÍ

A. Podklady z katastru nemovitostí

- informace o pozemku vyhotovené nahlížením do KN
- kopie katastrální mapy vyhotovená nahlížením do KN

B. Nabývací doklad

- nedoložen

C. Podklady pro vypracování ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

Vyhláška MF č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č. 151/1997 Sb.

Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku-metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.

Úřední oceňování majetku-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o. Brno, prosinec 2016.

Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996.

Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2017-DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2017-časopis znalců ČR.

1.4 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

LV č. 1 – dle výpisu z katastru nemovitostí je majitelem nemovité věci:

Podíl	Vlastník	Adresa
1/1	Město Milovice	Nám. 30.června 508, Mladá, 289 24 Milovice

č. parc. 1340/1	Ostatní plocha-jiná plocha	125.183 m ²	
č. parc. 1340/9	Ostatní plocha-jiná plocha	12.171 m ²	
č. parc. 1366	Ostatní plocha-jiná plocha	1.360 m ²	
č. parc. 1350	Orná půda	6.233 m ²	Není zemědělsky využívána
č. parc. 1375/1	Ostatní plocha-jiná plocha	114.992 m ²	

1.5 IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Inženýrské sítě

Na oceňovaných pozemcích nejsou funkční sítě.

Venkovní úpravy

Na pozemcích nejsou žádné venkovní úpravy.

Pozemky

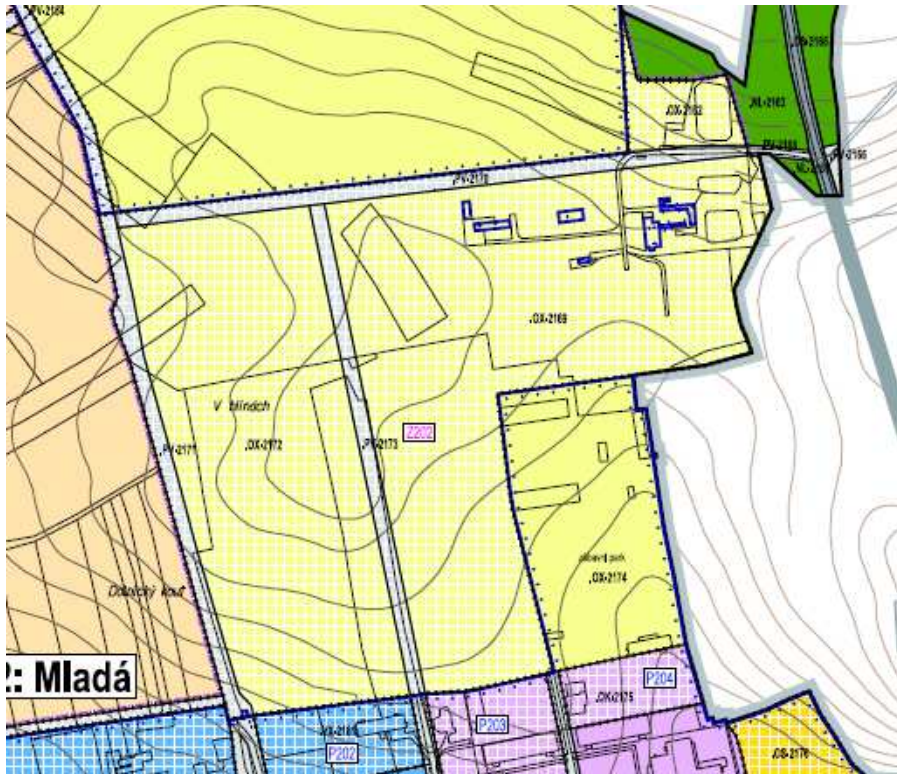
č. parc. 1340/1	Ostatní plocha-jiná plocha	125.183 m ²
č. parc. 1340/9	Ostatní plocha-jiná plocha	12.171 m ²
č. parc. 1366	Ostatní plocha-jiná plocha	1.360 m ²
č. parc. 1350	Orná půda	6.233 m ²
č. parc. 1375/1	Ostatní plocha-jiná plocha	114.992 m ²

1.6 POPIS

Situování nemovité věci :

Pozemky jsou situovány na okraji obce, ve vzdálenosti cca 3,0 km od centra. V obci není schválena cenová mapa pozemků. Tvar pozemků je nepravidelný. Na pozemcích jsou zbytky základů původních staveb, kabelových vedení a betonových dílů z původních stavebních objektů. Na pozemcích jsou náletové neudržované porosty.

Dle platného územního plánu jsou pozemky zařazeny do území – Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím (OX)



ÚZEMNÍ PLÁN

LEGENDA

PLOCHY S ROZDLIŇNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV			
PL. STABILIZOVANÉ	PL. ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
.B1-0000	.B1-0000	B01	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (B1)
.B1-0000	.B1-0000	B02	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (B1)
.SC-0000	.SC-0000	B03	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V CENTRECH MĚST (SC)
.OK-0000	.OK-0000	B04	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ (OK)
.OV-0000	.OV-0000	B05	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)
.OS-0000	.OS-0000	B06	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)
.OX-0000	.OX-0000	B07	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (OX)
		B08	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HRBITOVY (OH)

2. OCENĚNÍ

2.1. CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje, zvláště v současné době, značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitých věcí. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

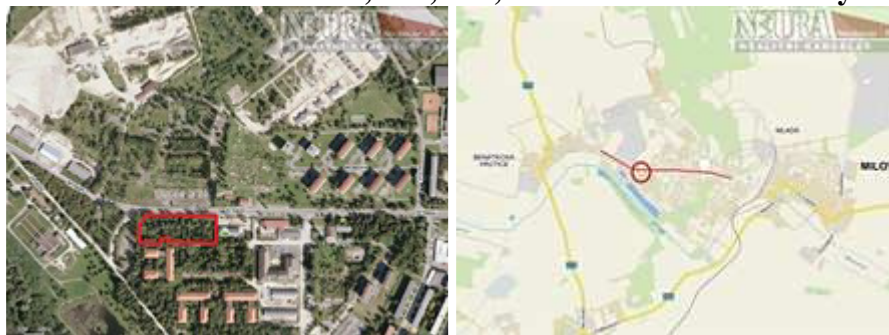
Celkové srovnání je provedeno: na základě nabídek obdobných nemovitých věcí realitních kanceláří prezentovaných na www.sreality.cz a uskutečněných převodů v roce 2015 a 2016.

Srovnávací nemovitá věc 1:

Prodej komerčního pozemku 7 117 m² Armádní, Milovice - Mladá

Prodej pozemku 7.117 m², Milovice, okr. Nymburk, rovinný stavební pozemek určený pro komerční výstavbu SC - smíšené území -spol. a obchodní centrum, při ulici Armádní vedle Policie ČR.

Nabízená cena – 5.600.000,- Kč, 787,- Kč/m². Internet: sreality.cz – ID: 6083.



Srovnávací nemovitá věc 2:

Prodej komerčního pozemku 4339 m² Jiřice, okres Nymburk

Jedná se o pozemky (ostatní plocha) situované na okraji obce, v těsném sousedství oceňovaných pozemků.. Dle územního plánu jsou zařazeny do zóny OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura. Prodej se uskutečnil v lednu 2016.

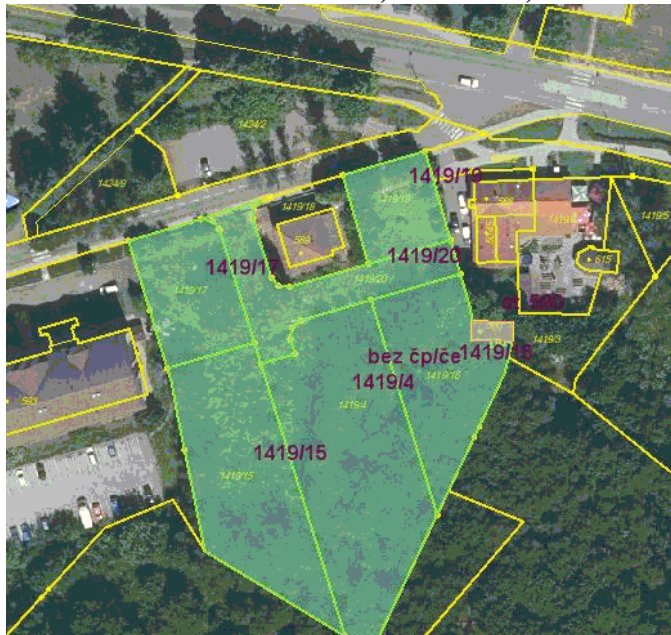
Realizovaná cena – 86.400,- Kč. Zdroj : KN - kupní smlouva.

Srovnatelná nemovitá věc 3:

Prodej pozemku 1908 m² Milovice, okres Nymburk

Pozemky v centru obce Milovice proti kostelu, ulice Višňová. V územním plánu je pozemek začleněn do území SC – ploch smíšené obytné v centrech měst. Veškeré sítě jsou v dosahu. Prodej se uskutečnil v roce dle kupní smlouvy dne 11.3.2016.

Realizovaná cena – 848 000,- Kč – 444,- Kč/m². Zdroj informace - Katastr nemovitostí



Srovnatelná nemovitá věc 4:

Uskutečněný prodej pozemku 11.357 m², k.ú. Milovice nad Labem

Jedná se o pozemek situovaný na okraji města, dle územního plánu – BH – bydlení v bytových domech. Prodej se uskutečnil v květnu 2015.

Realizovaná cena – 4.175.000,- Kč. Zdroj : KN - kupní smlouva.

Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou					
a) srovnávací pozemek	1	2	3	4	
Poloha pozemku :	Milovice	Jiřice	Milovice	Milovice	
Popis pozemku:	komerční	ostatní	stavební	stavební	
Výměra pozemku (m2) :	7 117,0	4 339,0	1 908,0	11 357,0	
Cena pozemku (Kč) :	5 600 000,0	86 400,0	848 000,0	4 175 000,0	
Jednotková cena pozemku (Kč / m2) :	787	20	444	368	
Koef.úpravy ceny	0,90	1,00	1,00	1,00	
Jednotková cena pozemku -upravená(Kč / m2) :	708,16	19,91	444,44	367,61	
Váha	1,00	1,00	1,00	1,00	
Průměrná cena pozemků (Kč / m2)	385,0				
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	účel užití	1,30	1,00	1,30	1,30
2	poloha	1,20	1,00	1,30	1,20
3	poloha v obci-účel užití	1,10	1,00	1,10	1,10
4	vybavenost(sítě)	1,03	1,00	1,03	1,03
5	velikost	1,00	1,00	1,00	1,00
6	komerční využití	1,10	1,00	1,10	1,10
7	názor odhadce	1,05	1,00	1,05	1,05
Celkový index srovnávacího pozemku		2,04	1,00	2,21	2,04
Průměrný celkový index srovnávacích pozemků		1,419			
b) oceňovaný pozemek					
Poloha oceňovaného pozemku:	Milovice				
Popis oceňovaného pozemku:	ostatní plocha-jiná plocha, orná půda				
Výměra oceňovaného pozemku (m2) :	1				
Koeficienty pro výpočet indexu					
1	účel užití	0,85			
2	poloha	0,85			
3	poloha v obci-účel užití	0,9			
4	vybavenost(sítě)	0,8			
5	velikost	0,8			
6	komerční využití	1			
7	názor odhadce-likvidace náletů, přeložky sítí, pyrotechnický průzkum	0,85			
Celkový index oceňovaného pozemku		0,354			
Poměr indexů		0,194			
Jednotková cena oceňovaného pozemku		75			

2.2. REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

POROVNÁVACÍ HODNOTA	
POZEMEK p.č. 1340/1 – cena 1 m ²	75,00 Kč
POZEMEK p.č. 1340/9 – cena 1 m ²	75,00 Kč
POZEMEK p.č. 1366– cena 1 m ²	75,00 Kč
POZEMEK p.č. 1350– cena 1 m ²	75,00 Kč
POZEMEK p.č. 1375/1- cena 1 m ²	75,00 Kč

SHRNUTÍ

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1340/1

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemků p.č. 1340/9

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1366

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1350

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Výše obvyklé ceny 1 m² pozemku p.č. 1375/1

75,00 Kč/m²

Slovy: = Sedmdesátpětkorunčeských=

Poznámka: Znalecký posudek č. 5511 / 32 / 2017 je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **5511 / 32 / 2017** znaleckého deníku.

Otisk kulaté pečeti

.....
Podpis znalce

POHLEDY NA NEMOVITOST

