

ING. JUNGER RUDOLF

znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví – stavby obytné
Benátky 138, Litomyšl 570 01

Návrh ceny obvyklé za 1 m² plochy pozemku dle vybraných jednotlivých druhů pozemků pro katastrální území Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy

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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 14.12.2022.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky pro prodej
Adresa předmětu ocenění: Jedlová
569 91 Jedlová
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Jedlová
Katastrální území: Jedlová u Poličky
Počet obyvatel: 1 021
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **718,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Obec Jedlová sousedí s městem Polička, které má nad 5 tisíc obyvatel.	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pošta, obecní úřad, MŠ, ZŠ, knihovna, kostel, kulturní zařízení, obchod, pohostinství, ordinace praktického lékaře	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 271,00 \text{ Kč/m}^2$

telefon/fax 461 612 789	mobil 602 434 033	e-mail Junger@lit.cz	IČO 11106727	DIČ CZ6110241984	Bankovní spojení, číslo účtu KB Litomyšl, 347049-591/0100
----------------------------	----------------------	--	-----------------	---------------------	--

ING. JUNGER RUDOLF

znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví – stavby obytné
Benátky 138, Litomyšl 570 01

Celkový popis nemovité věci

Účelem ocenění je odhadnout cenu obvyklou za 1 m² plochy pozemku dle vybraných jednotlivých druhů pozemků pro katastrální území Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

Pro ocenění jsou uvažovány pozemky v nezastavěném území, které nelze využít pro výstavbu a nejsou územním plánem určeny pro výstavbu (např. pozemky trvalých travních porostů, ostatní plochy, neplodná půda). Dále jsou uvažovány pozemky v zastavěném území s využitím pro výstavbu objektů bydlení (u těchto pozemků je rozlišeno, jedná-li se o pozemky ve funkčním celku se stavbou či pozemky nezastavěné, ale určené k zastavění bez přivedených inženýrských sítí a s přivedenými sítěmi). Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky zahrad nebo ostatní plochy (nebo tak užívané), které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. Dále jsou uvažovány pozemky ostatních ploch – ostatních komunikací (chodníky, místní účelové komunikace atp.).

Obec Jedlová u Poličky se nachází v Pardubickém kraji, nedaleko města Polička, s nímž sousedí. Obec Jedlová má 1 021 obyvatel. V obci se nachází obecní úřad, knihovna, pošta, ordinace praktického lékaře, mateřská škola, základní škola, pohostinství, kulturní zařízení, kostel, obchod se základním sortimentem zboží a autobusová zastávka s pravidelnými spoji do nedalekého města Polička, kde se nachází i nejbližší správní centrum.

Obec Jedlová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Má platný územní plán.

Obec Jedlová sousedí s katastrálním územím obce Polička. Při ocenění zemědělských pozemků se použije přírážka ve výši 40 % z důvodu sousedství katastrálních území s obcí s počtem obyvatel 5-10 tisíc. Pro výpočet ceny zemědělských pozemků je uvažováno s průměrnými cenami zemědělských pozemků.

Odhad ceny obvyklé

Obvyklou cenou se 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 nebo 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.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, 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.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní

telefon/fax	mobil	e-mail	IČO	DIČ	Bankovní spojení, číslo účtu
461 612 789	602 434 033	Junger@lit.cz	11106727	CZ6110241984	KB Litomyšl, 347049-591/0100

ING. JUNGER RUDOLF

znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví – stavby obytné
Benátky 138, Litomyšl 570 01

údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit.

Problematicku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Účelem ocenění je odhadnout cenu obvyklou za 1 m² plochy pozemku dle vybraných jednotlivých druhů pozemků pro katastrální území Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

Při odhadu obvyklých cen je vycházeno z cen stanovených podle platného cenového předpisu a z informací realitních kanceláří ohledně prodaných a nabízených pozemků v lokalitě.

Odhad obvyklých cen:

- | | |
|---|----------|
| 1. Pozemek zemědělský mimo zastavěné území obce | 25,- Kč |
| 2. Pozemek nestavební mimo zastavěné území obce (nezemědělské plochy, ostatní plochy, remízky, polní cesty, pásy podél nich apod.) | 20,- Kč |
| 3. Pozemek stavební a ve funkčním celku se stavbou bydlení s inž. sítěmi | 400,- Kč |
| 4. Pozemky nezastavěné, určené k zastavění - bez sítí na hranici pozemku (nová výstavba) | 200,- Kč |
| 5. Pozemky nezastavěné, určené k zastavění - se sítěmi na hranici pozemku (nová výstavba) | 400,- Kč |
| 6. Pozemky nezastavěné, určené k zastavění územním plánem (zpravidla zaplacené obecní pozemky užívané jako zahrady, „zbytkové“ pozemky, narovnání hranic pozemků se skutečným stavem apod.) | 75,- Kč |
| 7. Pozemek ostatní plochy - ostatní komunikace (zpravidla pozemky místních komunikací, které odkupuje obec, související pozemky apod.) | 50,- Kč |

telefon/fax
461 612 789

mobil
602 434 033

e-mail
Junger@lit.cz

IČO
11106727

DIČ
CZ6110241984

Bankovní spojení, číslo účtu
KB Litomyšl, 347049-591/0100

ING. JUNGER RUDOLF

znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví – stavby obytné
Benátky 138, Litomyšl 570 01

V Litomyšli dne 14.12.2022

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl

znalec v oboru
Stavebnictví odv. stavby obytné
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

ING. RUDOLF JUNGER
znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí,
stavebnictví - stavby obytné -1-
Benátky 138, 570 01 LITOMYŠL
DIČ CZ6110241984

telefon/fax	mobil	e-mail	IČO	DIČ	Bankovní spojení, číslo účtu
461 612 789	602 434 033	Junger@lit.cz	11106727	CZ6110241984	KB Litomyšl, 347049-591/0100