

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3877

a

ZJIŠTĚNÍ CENY OBVYKLÉ

pozemku v katastrálním území Podolí nad Olšavou, obec Podolí, okres Uherské Hradiště. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherské Hradiště na listu vlastnictví č. 999.

Cena obvyklá se zjišťuje jednak oceněním dle vyhlášky ministerstva financí - zejména vyhlášky 199/2014 Sb. Poté se porovnává s uskutečněnými převody nemovitostí v obdobné situaci a inzerovanými nabídkami realitních kanceláří.

Vlastnické právo :

BEST MORAVA s.r.o. v likvidaci
Příborská 1585/12, Frýdek Místek

posudek vypracoval :

**KRAPKA Milan, znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí, bytem Skalička č.p. 44, okres Brno venkov
tel. 549424106**

Ve Skaličce dne 8. 4. 2015

I. S i t u a c e :

Předmětem posudku je zjištění ceny obvyklé pozemku v katastrálním území Podolí nad Olšavou, obec Podolí, okres Uherské Hradiště.

Posudek se vypracovává na objednávku společnosti Prokonzulta a.s.
Technická prohlídka se uskutečnila dne 8. 4. 2015.

II. N á l e z :

A.) Zjištění ceny obvyklé dle vyhlášky min. financí č. 199/2014 Sb:

parcela č. 4138	orná	8 324,00 m ²
-----------------	------	-------------------------

Parcela je v platném územním plánu určena k zastavění, je součástí průmyslové zóny – k zastavění objekty pro průmysl. Inženýrské sítě jsou v dosahu. Parcela není vyjmuta ze zemědělského půdního fondu. Vlastnické právo je omezené – exekucí.

Ocenění dle § 9, odst. 4. Cena dle § 4, odst. 1 + koef. 0,30.

§ 4, odst. 1 : $ZCU = ZC \times I$

ZC = základní cena - § 3 :

$ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$

ZC_v = příloha č. 2, tab. 1 = 1 300,00 Kč/m²

O1 – do 1.000 obyvatel = 0,65

O2 – ost. obce = 0,60

O3 – poloha – Uherské Hradiště = 1,03

O4 – infrastruktura - v obci je el., voda, plyn = 0,85

O5 – zastávka autobusu = 0,90

O6 – obč. vybavenost obce = 0,90

$ZC = 1\,300,00 \text{ Kč} \times 0,65 \times 0,60 \times 0,85 \times 1,03 \times 0,90 \times 0,90 = \underline{\underline{359,54 \text{ Kč/m}^2}}$

$I = I_t \times I_o \times I_p$

It = index trhu - příloha 3, tab.1 :

Pi	znak	č	pásmo	hodnota
1	situace na trhu	III	poptávka vyšší	+0,06
2	vlastnické vztahy	V	nezastavěný pozemek	0
3	změny	II	bez vlivu	0
4	vliv právních vztahů	I	omezené, exekuce	-0,01
5	neuvedené	III	zvyšující cenu-vysoká návratnost	+0,15
6	povodně	III	stoletá voda	0,95
součet				+0,20

$$\mathbf{It} = 0,95 \times (1 + 0,20) = \mathbf{1,14}$$

Io = index omezujících vlivů – příloha 3, tab.2 :

Pi	znak	č	pásmo	hodnota
1	geometrický tvar	II	bez vlivu	0
2	svažitost	IV	do 15%	0
3	zákl. poměry	III	neztížené	0
4	chráněné území	I	mimo	0
5	omezené užívání	I	bez omezení	0
6	neuvedené	II	bez vlivu	0
součet				0

$$\mathbf{Io} = 1 + (0) = \mathbf{1,0}$$

Ip = index polohy - příloha 3, tab.4 :

Pi	znak	č	pásma	hodnota
1	druh stavby	I	druh užití „e“	0,80
2	převažující zástavba v okolí	VI	bez zástavby	0
3	možnost napojení sítí	I	všechny v obci	0
4	dopravní dostupnost	III	příjezd po zpevněné komunikaci	+0,03
5	parkování	II	dobré	0
6	komerce	III	výhodná poloha	+0,05
7	neuvedené	II	bez vlivu	0
součet				+0,08

$$\mathbf{Ip} = 0,80 \times (1 + 0,08) = \mathbf{0,864}$$

$$\mathbf{I} = 1,14 \times 1 \times \mathbf{0,864} = \mathbf{0,985}$$

$$\mathbf{ZCU} = 359,54 \text{ Kč} \times 0,985 = \mathbf{\underline{354,15 \text{ Kč/m}^2}}$$

Cena dle § 4 :

$$\mathbf{354,15 \text{ Kč} \times 0,30 = \underline{106,25 \text{ Kč/m}^2}}$$

Ocenění :

$$\text{p.č. 4138 : } 8\,324,00 \text{ m}^2 \times 106,25 \text{ Kč} = \mathbf{\underline{884\,425,00 \text{ Kč}}}$$

B.) Zjištění ceny obvyklé dle – zákona 151/197 Sb. :

§ 2 : Obvyklá cena je taková, které bylo dosaženo při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, mimo osobních poměrů prodávajícího.

Zjištění ceny při prodeji obdobného majetku :
nabídky realit :

a.) Prodej pozemku – obdobné vybavy a umístění – Staré Město, okres Uherské Hradiště
viz. příloha 100,00 Kč/m²

b.) Prodej pozemku obdobné vybavy a situování – Valašské Meziříčí – Bynina
viz. příloha 99,00 Kč/m²

c.) Dle informace na OÚ v obci Podolí (okres Uherské Hradiště) – je uskutečňovaná cena
v sousedství pozemku 100,00 až 120,00 Kč/m²

III. Celkové porovnání:

A.) Cena zjištěná dle vyhlášky ministerstva financí 199/2014 Sb. 106,25 Kč/m²

B.) Cena obvyklá dle § 2 zákona 151/1997 Sb. :

a.) pozemek Staré město	100,00 Kč/m ²
b.) pozemek Bynina	99,00 Kč/m ²
c.) informace OÚ Podolí (průměr)	110,00 Kč/m ²

Průměr výše uvedeného 103,81 Kč/m²

Cena obvyklá je v místě a čase zaokrouhlena na **105,00 Kč/m²**

Ocenění parcely obvyklou cenou :

p.č. 4138 : 8 324,00 m² x 105,00 Kč = 874 020,00 Kč,
slovy:osmsetsedmdesátčtyřtisícdevacetkorunčeských.