

Znalecký posudek č. 7507 – 147/2021

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků **parcelní číslo 4509 a 4512/7** v katastrálním území Mikulov na Moravě, obci Mikulov, okres Břeclav



Objednatel ocenění:

Ing. Ladislav Kolmačka
Kovářova 1578/9
155 00 Praha 5 Stodůlky

Objednávka ze dne 8. 12. 2021

Účel ocenění:

stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Podle stavu ke dni 10. 12. 2021 (místní šetření) ocenění vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 1276/9
769 01 Holešov

Ocenění obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli v 1x v listinné podobě a 1x v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Holešově, dne 16. prosince 2021

A. Zadání:**1. Zadání:**

Dle objednávky ze dne 8. 12. 2021 jsou předmětem ocenění nemovité věci zapsané na listu vlastnictví č. 2005, pozemky parcelní číslo 4509 a 4512/7 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.

2. Účel:

Účelem ocenění je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro prodej v dobrovolné dražbě.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel nesdělil zpracovateli ocenění žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které mohou mít vliv na přesnost závěru ocenění.

B. Výčet podkladů:**1. Specifikace zdrojů podkladů:**

Veškeré podklady použité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další informace o obci, případně mapové podklady byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2. Podklady dodané zadavatelem:

- 1) Objednávka ze dne 8. 12. 2021
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mikulov na Moravě, LV č. 2005 ze dne 29. 7. 2021

3. Podklady zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovité věci
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Malý lexikon obcí 2020
- 5) Místní šetření provedené dne 10. 12. 2021, fotodokumentace
- 6) Informace a sdělení získané z katastrálního úřadu a jiných veřejných seznamů.

4. Další podklady:

Nebyly zajištěny žádné další podklady relevantní pro ocenění.

C. Nález:**1. Úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 8. 12. 2021. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány...“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemky parcelní číslo 4509 – ostatní plocha, ostatní komunikace a parcelní číslo 4512/7 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Mikulov na Moravě, obci Mikulov, okres Břeclav.

2. Informace o nemovitých věcech:

Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Břeclav
Obec:	Mikulov
Katastrální území:	Mikulov na Moravě

3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 10. prosince 2021 znalcem za účasti asistenta znalce a vlastníka nemovitých věcí.

4. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

5. Metody zjištění hodnoty:

a) Určení ceny zjištěné dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

b) Určení ceny obvyklé ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění)

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

Nejprve je provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, na kterou navazuje výběr souboru nemovitých věcí pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Určení ceny porovnáním způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování pozemků porovnáním způsobem:

Na základě skutečného užití oceňovaného pozemku bude zjištěna cena obdobných prodaných pozemků. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. Následně je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Pro metodu přímého porovnání je cena jednotlivých porovnávaných pozemků upravena koeficienty, aby odpovídala ceně oceňovaného pozemku. Jednotlivé faktory mají různou velikost vlivu na cenu, obecně platí, že nejpodstatnější z nich mohou maximálně cenu upravit o 20 %. Jelikož se jedná o metodu přímého porovnání tak platí, že v případě že porovnávaná nemovitost je v jednotlivém faktoru hodnocena lépe, cena porovnávané stavby se snižuje o úpravu, naopak pokud je porovnávaná nemovitost v jednotlivém faktoru hodnocena hůře, cena porovnávané stavby se navyšuje o úpravu.

Parametry pro porovnání pozemků jsou hlavně: lokalita, účel užití, technická vybavenost, velikost, možnost komerčního využití, charakter a úroveň zastavěnosti, právní stav a zohlednění věcných práv.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovitých věcí. Cena obvyklá vychází z ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi zjištěné metodou porovnávací.

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2005 je

***pan Ing. Ladislav Kolmačka, nar. dne 16. 9. 1945
trvale bytem 155 00 Praha 5, Stodůlky, Kovářova 1578/9***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo 4509 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 948,0 m² a parcelní číslo 4512/7 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3.267,0 m² v katastrálním území Mikulov na Moravě, obci Mikulov, okres Břeclav.

7. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnictví nejsou k nemovitým věcem evidovány žádná věcná ani jiná omezení užívání. Finanční závazky vlastníka evidované na předložených LV se do výsledné ceny podílu na nemovité věci dle tohoto posudku nezahrnují.

8. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. Pozemky se nenacházejí v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v místě, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Mikulov na Moravě I. kategorie – nízké radonové riziko.

9. Základní popis:*Obec*

Město Mikulov se nachází v okrese Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Mikulov je také obcí s rozšířenou působností. Město Mikulov leží asi dvacet kilometrů západně od Břeclavi, zároveň se jedná o hraniční přechod s Rakouskem. Jedná se o vyhledávanou turistickou lokalitu na okraji lokality Pálava. Úředně žije v katastru této obce 7 455 obyvatel (Malý lexikon obcí 2020).

Pro děti školního věku je v obci k dispozici základní škola a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. V obci je také gymnázium a střední odborné školy. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli zámek, kostel, synagogu, hřbitov a knihovnu. V obci je kompletní síť obchodů a služeb. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod, obecní kanalizaci a plyn. Obec se nachází v průměrné nadmořské výšce 242 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 4532 ha.

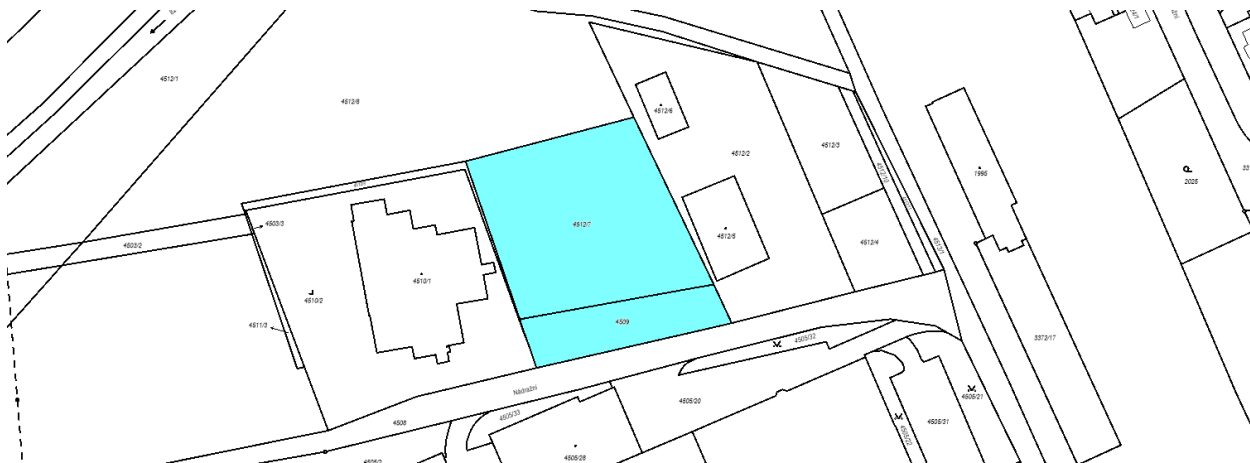
Posuzovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je soubor pozemků tvořící stavební místo v lokalitě určené pro výrobu a skladování. Na pozemcích byly zjištěny zpevněné plochy a dočasné stavby, které dle sdělení vlastníka nejsou předmětem tohoto ocenění a nejsou součástí posuzované plochy.

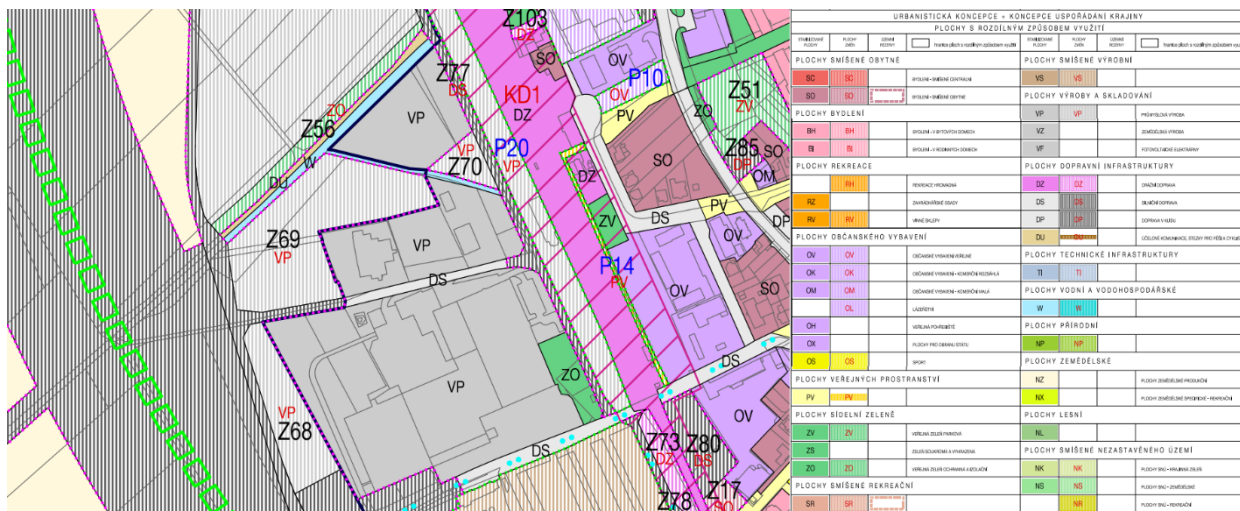
Dopravní dostupnost a parkování

Posuzovaný soubor nemovitých věcí je přístupný po místní zpevněné komunikaci, ulici Nádražní, i pro nákladní dopravu. Součástí pozemků jsou zpevněné parkovací plochy na jižním okraji posuzovaného území.

Obec Mikulov je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními vesnicemi a městy. V obci se nachází důležitý hraniční přechod na hranici s Rakouskem. Obec je dopravně obsluhována autobusy meziměstské dopravy, zastávka autobusu je vzdálena přibližně 600 m od areálu. V obci je také železniční stanice, situovaný v blízkosti oceňovaných pozemků.

10. Kopie katastrální mapy a výřez územního plánu obce:

Pozemky parcelní číslo 4509 a 4512/7 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav.



Výřez územního plánu obce Mikulov s pozemky parcelní číslo 4509 a 4512/7.

12. Popis nemovitých věcí:

Stavební pozemek parcelní číslo 4512/7 v katastrální území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 4512/7 evidovaný jako ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav. Pozemek je stavební plochou pro určenou pro stavby výroby a skladování. Na pozemku byly zjištěny dočasné stavby, které dle sdělení vlastníka nejsou jeho součástí. Pozemek je v územním plánu obce zařazen do stabilizovaných ploch výroby a skladování.

Celková výměra parcely je standardní. Pozemek je rovinný se svažitostí terénu do 15%. V místě je možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě v obci. V obci Mikulov není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

Pozemek komunikace parcelní číslo 4509 v katastrální území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 4509 evidovaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Mikulov na Moravě, obci Mikulov, okres Břeclav. Jedná se o plochu užívanou jako parkoviště.

Svažitost terénu pozemku je do 15%, ostatní orientace. Pozemek má zpevněný povrch, leží v sídelní části obce v zastavěném území. Pozemek bez možnosti komerčního využití. V obci Mikulov není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

D. Posudek:**1. Určení ceny zjištěné dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.**

§ 3, 4 stavební pozemek parcelní číslo 4512/7 v katastrální území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav

Ocenění stavebních pozemků dle § 3, 4 vyhlášky:

Stavební pozemek parcelní číslo 4512/7				
Obec				Mikulov
Katastrální území				Mikulov na Moravě
Kraj				Jihomoravský
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2020		7455
Základní cena		příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m ²)		1218
Plocha pozemků		P (m ²)		3267
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	III.	Obec nad 5000 obyvatel	0,85
O ₃	Poloha obce	V.	Obec nad 5000 obyvatel	1,00
O ₄	Tednická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a železniční zastávka	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$ ZC (Kč)		836
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčm trhu	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,04
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek	0,00
P ₃	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 \cdot (1 + \sum P_i)$ I_T		1,0400
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
P ₁	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na cenu	0,00
P ₂	Svažitost pozemku	IV.	Svažitost terénu do 15%, ostatní orientace	0,00
P ₃	Ztížené základové podmínky	III.	Nestížené podmínky	0,00
P ₄	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mim o chráněná území	0,00
P ₅	Omezení užívání	I.	Bez omezení	0,00
P ₆	Ostatní neuvedné	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1 + \sum P_i$ I_O		1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 4				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Výroba	0,40
P ₂	Převažující zástavba v okolí	IV.	Výrobní objekty	0,00
P ₃	Možnost napojení na inž. sítě v obci	I.	Možnost napojení na všechny sítě v obci	0,00
P ₄	Dopravní dostupnost k pozemku	III.	Příjezd po zpevněné kom. pro nákl.	0,05
P ₅	Parkovací možnosti	III.	Výborné na pozemách společně užív.	0,02
P ₆	Komerční využitelnost	III.	Možnost komerčního využití	0,05
P ₇	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivu	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 \cdot (1 + \sum P_i)$ I_P		0,4480
Cena pozemku		$CP = ZC \cdot I_T \cdot I_O \cdot I_P \cdot P$ CP (Kč)		1 272 526,30

§ 3, 4 pozemek komunikace parcelní číslo 4509 v katastrální území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav

Ocenění pozemku komunikace dle § 3, 4 vyhlášky:

Pozemek parcelní číslo 4509				
Obec				Mikulov
Katastrální území				Mikulov na Moravě
Kraj				Zlínský
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2020		7455
Základní cena		příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m ²)		1218
Plocha pozemku		P (m ²)		948
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O ₁	Velikost obce	I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
O ₂	Hospodářsko správní význam obce	III.	Obec nad 5000 obyvatel	0,85
O ₃	Poloha obce	V.	Obec nad 5000 obyvatel	1,00
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a železniční zastávka	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6$ ZC (Kč)		836
Index polohy pro pozemky komunikací a veřejných prostranství, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 5				
P ₁	Kategorie a charakter	III.	Účelová komunikace, parkoviště	-0,25
P ₂	Chrakter a zastavěnost území	I.	V katastrálním území sídelní části obce	0,05
P ₃	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P ₄	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₅	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index polohy		$I_P = P_1 \cdot (1 + \Sigma P_i)$ I _P		0,2400
Cena pozemků celkem		$CP = ZC \cdot I_T \cdot I_O \cdot I_P \cdot P$ CP (Kč)		190 206,72

§ 17 inženýrské stavby na pozemku parcelní číslo 4509 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav

Předmětem ocenění je:

- komunikace pozemní, parkoviště, z kameniva obalovaného živící, plocha 540,0 m², opotřebení 50 %,

Cena inženýrských staveb, k.ú. Mikulov na Moravě								
Číslo pol.	Popis položky	Jedn.	Množství	K _i	K ₅	ZC (Kč)	Opotř.	Cena (Kč)
5.2.	Komunikace pozemní - parkoviště	m ²	540,00	2,459	1,000	1 081,00	50,00%	717 708,33
Cena celkem								717 708,33
Cena inženýrských staveb celkem pp = 0,4659							Kč	334 394,67

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu č. 488/2020 Sb. - rekapitulace:

§ 3, 4 stavební pozemek v k.ú. Mikulov na Moravě	1.272.526,30 Kč
§ 3, 4 pozemek komunikace v k.ú. Mikulov na Moravě	190.206,72 Kč
§ 17 inženýrské stavby v k.ú. Mikulov na Moravě	334.394,67 Kč

Cena zjištěná nemovitých věcí ke dni ocenění činí (zaokrouhleno) 1.797.130,00 Kč

2. Určení ceny obvyklé ve smyslu vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1a

§ 1a Určení obvyklé ceny pozemků parcelní číslo 4509 a 4512/7 v katastrální území Mikulov na Moravě, obec Mikulov, okres Břeclav

Předmětem ocenění je soubor pozemků tvořících ucelenou plochu v blízkosti výrobního areálu na jihozápadním okraji zastavěného území obce Mikulov. Pozemky jsou evidované jako ostatní plocha jiná plocha a ostatní komunikace. Na pozemku komunikace byla zjištěná zpevněná plocha užívaná jako parkoviště. Na pozemku jiné plochy byly zjištěny dočasné stavby, které dle sdělení vlastníka nejsou předmětem ocenění. Příjezd k areálu po zpevněné místní komunikaci i pro nákladní dopravu. Dle platného územního plánu obce leží všechny pozemky v zastavěném území obce a jsou zařazeny do stabilizovaných ploch výroby a skladování. Celková výměra posuzovaného území činí 4.215,0 m².

Analýza trhu:

Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodeji obdobných pozemků ve výrobních areálech, stavebních pozemků, případně pozemků užívaných v jednotném funkčním celku s výrobními areály, zahrnutých v územních plánech obcí do ploch výrobních a skladovacích, případně obdobných, ve stejné obci a okolí, určena cena za m². Prodeje obdobných pozemků jsou v lokalitě běžné. Poptávka po pozemcích pro výrobu a skladování převyšuje nabídku, jelikož v okolí není vyčleněno dostatečné množství průmyslových zón.

Uskutečněné prodeje obdobných pozemků v místě a okolí:

Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Řízení **V-5008/2021-704**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.919.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 11:12:16. Zápis proveden dne 20.07.2021.

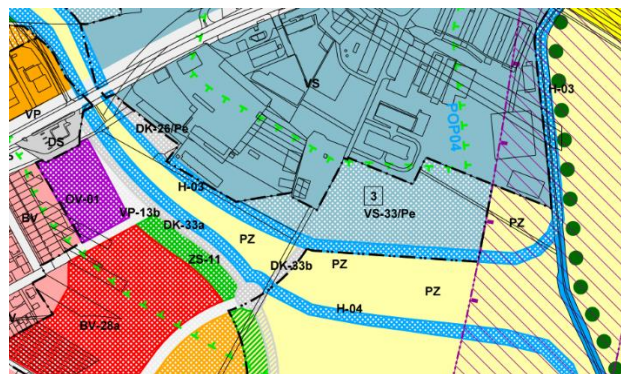
V-5008/2021-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

2650/18, LV 12273 k.ú. Břeclav; 2650/19, LV 12273 k.ú. Břeclav; 2650/20, LV 12273 k.ú. Břeclav; 2650/21, LV 12273 k.ú. Břeclav; 2650/22, LV 12273 k.ú. Břeclav

Popis: Uskutečněný prodej pozemků evidovaných jako ostatní plocha, manipulační plocha v obci Břeclav, katastrálním území Břeclav. Pozemky jsou užívány jako manipulační plocha ve výrobním areálu, zároveň tvoří ucelenou plochu, kterou je možno zastavět, dle platného územního plánu obce se jedná o plochy smíšené výrobní. Pozemky bez dalšího příslušenství. Celková výměra pozemků činila 1.946,0 m².



Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Řízení **V-5851/2021-704**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

796.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2021 09:19:10. Zápis proveden dne 17.08.2021.

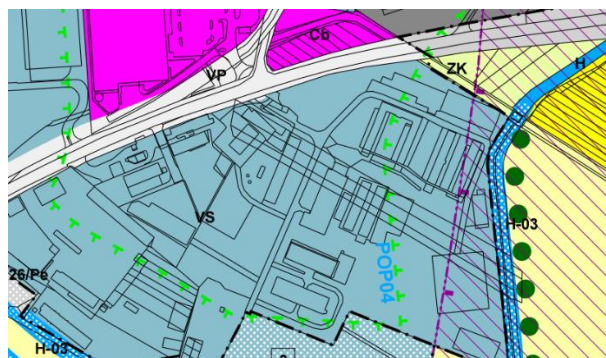
V-5851/2021-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1027/283, LV 7055 k.ú. Břeclav; 1027/284, LV 7055 k.ú. Břeclav; 1027/298, LV 7055 k.ú. Břeclav; 5727, LV 7055 k.ú. Břeclav; 5728, LV 7055 k.ú. Břeclav; 5729, LV 7055 k.ú. Břeclav

Popis: Uskutečněný prodej pozemků evidovaných jako ostatní plocha, jiná plocha, ostatní komunikace, případně manipulační plocha v obci Břeclav, katastrálním území Břeclav. Pozemky jsou užívány jako manipulační plocha ve výrobním areálu, zároveň tvoří ucelenou plochu, kterou je možno využít pro rozvoj stávajícího areálu, dle platného územního plánu obce se jedná o plochy smíšené výrobní. Celková výměra pozemků činila 995,0 m².



Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-6137/2021-704

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

14.674.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

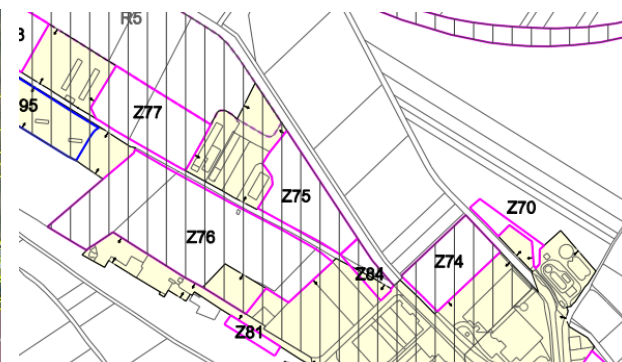
Smlouva kupní ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021 09:34:11. Zápis proveden dne 25.08.2021.

V-6137/2021-704

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

3332/1, LV 3535 k.ú. Valtice

Popis: Uskutečněný prodej pozemku evidovaného jako orná půda v obci Valtice, katastrálním území Valtice. Pozemek tvoří stavební místo v okrajové části obce v blízkosti výrobního areálu, dle platného územního plánu obce se jedná o návrhovou plochu výroby a skladování. Pozemek částečně oplocen, bez dalšího příslušenství. Celková výměra pozemku činila 12.229,0 m².



Koeficienty úpravy cen

K₁ Poloha pozemků v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Soubor pozemků je situován na jihozápadním okraji zastavěného území obce, v lokalitě vyhrazené pro průmyslovou výrobu a skladování. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, příjezd je možný po zpevněné komunikaci, i pro nákladní dopravu. Většina uvedených příkladů je situovaná v průmyslových zónách nebo jejich blízkosti, často vzdálených od samostatného zastavěného území obce. Uvedené příklady se nacházejí v blízkých obcích větší i menší velikosti, ve stejném okrese.

K₂ Velikost pozemků, tvar, zařazení v územním plánu (hodnocení 0,8 – 1,2)

Celková výměra posuzovaných pozemků činí 4.215,0 m², jedná se o souvislou plochu, která tvoří stavební pozemek. Většina uvedených příkladů je menšího rozsahu, někdy i tvaru který pouze doplňuje užívání jiných pozemků. Posuzovaná plocha je v územním plánu zařazena jako stabilizovaná plocha průmyslové výroby a skladování, uvedené příklady jsou zařazeny v územních plánech obcí obdobně.

K₃ Technická vybavenost, příslušenství a trvalé porosty na pozemcích (hodnocení 0,8 – 1,2)

Technická vybavenost je v dané lokalitě kompletní, je zde možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě v obci. Uvedené příklady mají obdobné, případně horší možnosti napojení na inženýrské sítě. Část pozemků je zpevněná a tvoří parkovací plochy, pozemky jsou také částečně oploceny. Uvedené příklady mají převážně minimální příslušenství, celkově horší než oceňované pozemky.

K₄ Širší vztahy a odborná úvaha znalce (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem ocenění je soubor pozemků tvořící stavební místo v lokalitě dle územního plánu určené pro výrobu a skladování. V širší lokalitě je dlouhodobě nedostatek obdobných pozemků, s přípravou k okamžitému zastavění.

Určení ceny metodou porovnání - poz. p. č. 4509 a 4512/7 včetně příslušenství v k.ú. Mikulov na Moravě								
Ozn.	Cena	P	JC	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	JC _U
	Kč	m ²	Kč/m ²					Kč/m ²
P1	2 919 000,00	1 946,0	1 500,00	0,98	1,05	1,15	1,10	1 952,53
P2	796 000,00	995,0	800,00	0,98	1,10	1,15	1,15	1 140,52
P3	14 674 800,00	12 229,0	1 200,00	1,05	1,05	1,15	1,10	1 673,60
Průměr upravených jednotkových cen								1 588,88
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny								336,87
Celková plocha oceňovaných pozemků								4 215,00
Minimální celková cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání								5 277 241,61
Maximální celková cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání								8 117 035,05
Průměrná celková cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání								6 697 138,33
Cena	Sjednaná cena prodeje							
P	Celková plocha pozemků							
JC _U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J_{C_R} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4$							
K ₁	Koeficient úpravy na polohu pozemku							
K ₂	Koeficient úpravy na velikost pozemku, tvar a zařazení v územním plánu							
K ₃	Koeficient úpravy na technickou vybavenost pozemku, příslušenství a trvalé porosty							
K ₄	Koeficient úpravy na širší vztahy a odbornou úvahu znalce							

Dle metody porovnání se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí pohybuje v rozmezí 5.277.241,61 Kč až 8.117.035,05 Kč. S ohledem na výše uvedené určuji cenu nemovitých věcí v místě a čase obvyklou ve výši **6.700.000,00 Kč**.

E. Odůvodnění:

Obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí byla určena ve výši **6.700.000,00 Kč**, dle § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb. metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění. Dle § 1c odstavce 1) byla také určena zjištěná cena nemovitých věcí, a to ve výši **1.797.130,00 Kč**.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v místě, vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná.

F. Rekapitulace:

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2005, tj. pozemků parcelní číslo 4509 a 4512/7 v katastrálním území Mikulov na Moravě, obci Mikulov, okres Břeclav, vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

6.700.000,00 Kč

Slovy: šestmilionůsedmsettisíc korun českých

Ve smyslu ustanovení § 127a) OSŘ závazně prohlašuji, že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že nejsem vůči osobám zúčastněným na řízení ani s ohledem na poměr věci podjatá.

Odměna znalce byla stanovená smluvně.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 7507 – 147/2021.

V Holešově, dne 16. prosince 2021

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

G. Přílohy:**Mapové podklady:**

Fotodokumentace:

Pohledy na pozemky parcelní číslo 4509 a 4512/7 v katastrálním území Mikulov an Moravě, obec Mikulov, okres Brěclav.

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2021 14:35:03
 Vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0644 Brěclav
 Kat.území: 694193 Mikulov na Moravě
 Obec: 584649 Mikulov
 List vlastnictví: 2005

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kolmačka Ladislav Ing., Kovářova 1578/9, Stodůlky, 15500 Praha 5	450916/424	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
4509	948	ostatní plocha	ostatní komunikace	zóna
4512/7	3267	ostatní plocha	jiná plocha	