

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6523/37B/2017

o ceně nemovitosti - pozemku číslo 1991/382 a 4004/4 v katastrálním území Ivanovice na Hané, obec Ivanovice na Hané, okres Vyškov

Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o., IČO: 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku: Zjištění ceny nemovitosti

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.05.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 5 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 31.05.2017

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 1087
Kraj: Jihomoravský
Okres: Vyškov
Obec: Ivanovice na Hané
Katastrální území: Ivanovice na Hané
Počet obyvatel: 2 908
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 183,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 410,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.05.2017.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 1087 pro kú Ivanovice na Hané
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Vladimír Hanák, Karlovecká 2633/19, 74601 Opava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Kamil Jung, Záhumní 961, 691 02 Velké Bílovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky číslo 1991/382 a 4004/4 v kú Ivanovice na Hané, na kterých je umístěna stavba Dálnice D1 - stavba 0133 Vyškov-Modřice.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky 1991/382 a 4004/4

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět na tomto pozemku stavbu Dálnice D1

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky 1991/382 a 4004/4

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1 201 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	410,-	0,225	1,000	92,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1991/382	525,00	92,25	48 431,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4004/4	110,00	92,25	10 147,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			635,00		58 578,75
Pozemky 1991/382 a 4004/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 58 578,75 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 1 / 2
Pozemky 1991/382 a 4004/4 - zjištěná cena					= 29 289,38 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět na tomto pozemku stavbu Dálnice D1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: reálné břemeno

Hodnota reálného věcného břemene zjištěná z Rozhodnutí Ministerstva dopravy ČR o zřízení věcného břemene č.j.: 16413/01-120-ZVB ze dne 09.02.2001, nabytí právní moci 14.03.2001

28 575,- Kč

Věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět na tomto pozemku stavbu Dálnice D1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 28 575,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Ocenění věcného břemene činí

= 14 287,50 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky 1991/382 a 4004/4

29 289,40 Kč

Ocenění - celkem:

29 289,40 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno spočívající v povinnosti strpět na tomto pozemku stavbu Dálnice D1

-14 287,50 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:

-14 287,50 Kč

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:

15 001,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

15 001,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

15 000,- Kč

slovy: Patnácttisíc Kč

Obvyklá cena nezjištěna

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S ohledem na skutečnost, že u oceňovaných pozemků se nejedná o běžně realizované nemovitosti na trhu, jejichž specifika – zastavěné pozemky dálnicemi nebývají často předmětem úplatného převodu a takový nebo obdobný majetek ve zkoumaném katastrálním území, či v blízké lokalitě nebyl nalezen, přičemž je potřeba k určení obvyklé ceny nejméně tři porovnávaných vzorků realizovaného majetku, není stanovena cena obvyklá. Rovněž v nabídkách realitních kanceláří nebyla nalezena žádná přiměřená položka obdobného majetku, splňujícího kritéria výše oceňovaných pozemků.

Cena určená podle zák.č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhlášky jinak než cena obvyklá nebo cena mimořádná, je cena zjištěná.

Závěr

Cena obvyklá nebyla ve znaleckém posudku z výše uvedených důvodů stanovena a byla určena pouze cena zjištěná (podíl ½) ve výši 15 000,-Kč.

V Krnově 31.05.2017