

POSUDEK

číslo: 57

o ceně nemovité věci

o ceně pozemků p.č. st.60/2, 121/1, 121/2, 121/4, 123/1, 123/2, 123/4, 123/6, 123/7, 3236/5 a 3236/6 v obci Podolí, k.ú. Podolí nad Olšavou, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský.

Objednavatel posudku:

obec Podolí
Podolí 190
686 04

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

9.července 2015

Posudek vypracoval:

Ing. František Hlůšek
znalec v oboru ekonomika
Kunovice, Pod Valy 314
tel. 572548115, 723541439

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran.

V Kunovicích, dne 14.července 2015

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovité věci

Obec Podolí je 5 km jihovýchodně od Uherského Hradiště a má podle malého lexikonu obcí 870 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost se nalézá asi 400 m severozápadně od radnice a je přístupná z komunikace 1. tř..

Nemovitost je tvořena pozemky.

Obec nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Pro výpočet jsem provedl kontrolní měření, prohlídku nemovitostí a využil ústních informací podaných při prohlídce.

Legenda zkratk:

CZ - CC: Klasifikace stavebních děl - podle Sdělení Českého statistického úřadu ze dne 9.9.2003 o zavedení klasifikace stavebních děl CZ - CC (www.czso.cz).

SKP: standardní klasifikace produkce.

RD: rodinný dům.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podolí nad Olšavou, obec Podolí, okres Uherské Hradiště, list vlastnictví č. 900.

Snímek pozemkové mapy.

Územní plán.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 9.7.2015.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb..

Literatura:

Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. Linde Praha, a.s. 2007.

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2008.

Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2014b. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2014.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 900 pro k.ú. Podolí nad Olšavou, obec Podolí zapsán

Ing. Petr Majíček

Lidická 1060

68604 Kunovice

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Stavební pozemek 8806 m²

2) VENKOVNÍ ÚPRAVY

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek 8806 m²

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemky v jednotném funkčním celku.

2.1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce	1	0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0.01
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.05
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.05) \times 1.01 = 1.061$$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku ZC = ZCv x Iu = 1300 Kč x 0.325 = 422.5 Kč	= Kč	422,50
Index cenového porovnání I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 1.061		x 1.0610
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	448,27
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.823 R = (200 + (0.8 * 8806)) / 8806 = 0.823	= Kč	368,93
Cena za celou výměru 8806.00 m ²	= Kč	3.248.797,58
Stavební pozemek 8806 m²	Cena celkem Kč	3.248.798,-

2.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.2.1 Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč.sloupků

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.3.

2.2.1.1 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 33.3333%.

2.2.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 1.600,- Kč/kus = Kč	1.600,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2690
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 1.0610
pp = It x Ip = 1.000 x 1.061			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	3.466,67
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	3.466,67
Snížení ceny za opotřebení 33.3333%		- Kč	1.155,56
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	2.311,11
Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč.sloupků		Cena celkem Kč	2.311,-

2.2.2 Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.sloupků

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.6.

2.2.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 33.3333%.

2.2.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 3.700,- Kč/kus = Kč	3.700,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2690
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 1.0610
pp = It x Ip = 1.000 x 1.061			

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	8.016,67
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	8.016,67
Snížení ceny za opotřebení 33.3333%	- Kč	2.672,22
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	5.344,45
Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.sloupků	Cena celkem Kč	5.344,-

2.2.3 Plot ze stroj.pletiva potaženého plastem

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.1.1.

2.2.3.1 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 25%.

2.2.3.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

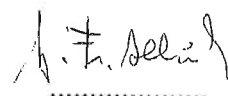
Cena za 761.00 m ² CZCC: 2420 SKP: 46.21.64.4 Koeficienty: K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) pp: koeficient dle trhu a polohy pp = It x Ip = 1.000 x 1.061	x 290,- Kč/m ² = Kč	220.690,-
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	478.161,98
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	478.161,98
Snížení ceny za opotřebení 25%	- Kč	119.540,49
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	358.621,49
Plot ze stroj.pletiva potaženého plastem	Cena celkem Kč	358.621,-
VENKOVNÍ ÚPRAVY	Cena celkem Kč	366.276,-

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek 8806 m ²	Kč	3.248.798,-
2) VENKOVNÍ ÚPRAVY	Kč	366.276,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	3.615.074,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	3.615.070,-

Slovy: Třimilionyšestsetpatnáctisícšedesát Kč

V Kunovicích, dne 14.července 2015


.....
vypracoval



4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí a nemovitostí nabízených, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Porovnání dle jedn.ceny - srovnávací objekt

4.1.1 Popis

Podolí 939m².

Jako podklady byly použity údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

4.1.2 Srovnávací index

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Velikost obce	1.00
2.	Správní funkce	1.00
3.	Poptávka nemovitostí	1.00
4.	Přírodní okolí	1.00
5.	Obchod a služby	0.99
6.	Školství	1.00
7.	Zdravotnictví	1.00
8.	Kultura, sport	1.00
9.	Hotely apod.	1.00
10.	Struktura zaměstnanosti	1.00
11.	Životní prostředí	1.02
12.	Poloha vzhledem k centru obce	0.98
13.	Dopravní podmínky	0.98
14.	Orientace ke světovým stranám	0.98
15.	Konfigurace terénu	0.97
16.	Převládající zástavba	1.00
17.	Parkovací možnosti v okolí	0.99
18.	Obyvatelstvo v sousedství	1.00
19.	Územní plán	1.00
20.	Inženýrské sítě	1.00
21.	Typ stavby	1.00
Srovnávací index (součin hodnot)		0.91268

4.1.3 Standardní jednotkové tržní ceny (SJTC)

Výměra	m ² P	m ² ZP	m ² PP	m ² PUH	m ² PUČ
	939.00	-	-	-	-
Kč / MJ	597.00	-	-	-	-
Index Is	0.913	0.913	0.913	0.913	0.913
SJTC Kč	654.00	-	-	-	-

4.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	660.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	561.000,-

4.2 Porovnání dle jedn.ceny - srovnávací objekt

4.2.1 Popis

Podolí 8806m².

Jako podklady byly použity údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

4.2.2 Srovnávací index

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Velikost obce	1.00
2.	Správní funkce	1.00
3.	Poptávka nemovitostí	1.00
4.	Přírodní okolí	1.00
5.	Obchod a služby	1.00
6.	Školství	1.00
7.	Zdravotnictví	1.00
8.	Kultura, sport	1.00
9.	Hotely apod.	1.00
10.	Struktura zaměstnanosti	1.00
11.	Životní prostředí	1.00
12.	Poloha vzhledem k centru obce	1.00
13.	Dopravní podmínky	1.00
14.	Orientace ke světovým stranám	1.00
15.	Konfigurace terénu	1.00
16.	Převládající zástavba	1.00
17.	Parkovací možnosti v okolí	1.00
18.	Obyvatelstvo v sousedství	1.00
19.	Územní plán	1.00
20.	Inženýrské sítě	1.00
21.	Typ stavby	1.00
Srovnávací index (součin hodnot)		1.00

4.2.3 Standardní jednotkové tržní ceny (SJTC)

Výměra	m ² P	m ² ZP	m ² PP	m ² PUH	m ² PUČ
	8806.00	-	-	-	-
Kč / MJ	712.00	-	-	-	-
Index Is	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
SJTC Kč	712.00	-	-	-	-

4.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	7.837.340,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	6.269.872,-

4.3 Porovnání dle jedn.ceny - srovnávací objekt

4.3.1 Popis

Popovice 890m².

Jako podklady byly použity údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

4.3.2 Srovnávací index

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Velikost obce	1.01
2.	Správní funkce	1.00
3.	Poptávka nemovitostí	1.00
4.	Přírodní okolí	1.00
5.	Obchod a služby	0.99
6.	Školství	1.00
7.	Zdravotnictví	1.00
8.	Kultura, sport	1.00
9.	Hotely apod.	1.00
10.	Struktura zaměstnanosti	1.00
11.	Životní prostředí	1.02
12.	Poloha vzhledem k centru obce	0.99
13.	Dopravní podmínky	0.98
14.	Orientace ke světovým stranám	1.00
15.	Konfigurace terénu	0.99
16.	Převládající zástavba	1.00
17.	Parkovací možnosti v okolí	0.99
18.	Obyvatelstvo v sousedství	1.00
19.	Územní plán	1.00
20.	Inženýrské sítě	1.00
21.	Typ stavby	1.00
Srovnávací index (součin hodnot)		0.96981

4.3.3 Standardní jednotkové tržní ceny (SJTC)

Výměra	m ² P	m ² ZP	m ² PP	m ² PUH	m ² PUČ
	890.00	-	-	-	-
Kč / MJ	374.00	-	-	-	-
Index Is	0.970	0.970	0.970	0.970	0.970
SJTC Kč	386.00	-	-	-	-

4.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	391.600,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	332.860,-

4.4 Porovnání dle jedn.ceny - oceňovaný objekt

4.4.1 Popis

Podolí 8806m².

Jako podklady byly použity údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

4.4.3 Standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) srovnávacích objektů

Objekt č.	Kč/m ² P	Kč/m ² ZP	Kč/m ² PP	Kč/m ² PUH	Kč/m ² PUČ
1	654	-	-	-	-
2	712	-	-	-	-
3	386	-	-	-	-
SJTC-min.	386	-	-	-	-
SJTC-prům.	584	-	-	-	-
SJTC-max.	712	-	-	-	-

4.4.4 Přepočtená cena oceňovaného objektu jednotková (JCO) a celková (CO)

	Kč/m ² P	Kč/m ² ZP	Kč/m ² PP	Kč/m ² PUH	Kč/m ² PUČ
SJTC-min.	386	-	-	-	-
SJTC-prům.	584	-	-	-	-
SJTC-max.	712	-	-	-	-
Index OO	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
JCO-minimum	386	-	-	-	-
JCO-průměr	584	-	-	-	-
JCO-maximum	712	-	-	-	-
Výměra OO	8806.00	-	-	-	-
Cena objektu	Kč dle P	Kč dle ZP	Kč dle PP	Kč dle PUH	Kč dle PUČ
CO-minimum	3399116	-	-	-	-
CO-průměr	5142704	-	-	-	-
CO-maximum	6269872	-	-	-	-

4.4.5 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech výměr (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	3.399.100,-
Průměrná cena objektu	= Kč	5.142.700,-
Maximální cena objektu	= Kč	6.269.900,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním: Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	4.712.100,-
Porovnání dle jedn.ceny - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	4.712.100,-

4.5 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

4.5.1 Popis

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí nebo nabízených nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

4.5.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	3.615.074,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	4.712.100,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	4.000.000,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	4.000.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Cena zjištěná podle cenového předpisu	Kč	3.615.074,-
2) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	4.712.100,-
<hr/>		
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	4.000.000,-

Slovy: Čtyřimiliony Kč

V Kunovicích, dne 14.července 2015

f. Hlúšek
.....

Ing. František Hlúšek
Kunovice, Pod Valy 314
tel. 572548115, 723541439

f. Hlúšek



software PC.System Olomouc