

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7500-070/19

- O ceně pozemků:
1. par.č. st.172 v kat.území Podolí nad Olšavou
 2. oddělené pozemky par.č. 3197/21, 3197/22 a 3197/24
z par.č. 3197/13 kat.území Podolí nad Olšavou

Objednatel znaleckého posudku: Obec Podolí
Podolí 190
68604 Podolí

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 31.5.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Titl
Svatopluka Čecha 212
687 24 Uherský Ostroh
telefon: 603819528
e-mail: tipro@iol.cz

Počet stran: 8 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Uherském Ostrohu 2.6.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

LV č.70 stavební pozemek par.č.st.172

Znalecký posudek o ceně pozemku, který se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce po levé straně průjezdní komunikace směrem jihovýchodním. Přístup je z místní komunikace navazující na průjezdní komunikaci. Lokalita je určena územním plánem k zastavění objekty občanské vybavenosti - OV 4. V prostoru se nachází řady inženýrských sítí.

LV č.10001 pozemek par.č.3197/13

Znalecký posudek o ceně oddělených pozemků z par.č.3197/13 ostatní plochy, ostatní komunikace, která se nachází za zastavěnou částí obce na levém břehu vodoteče, která ústí do vodoteče Olšava. Pozemek je rozdělen na části ve kterých se nachází řady inženýrských sítí vlastníka. Tyto pozemky zůstávají ve vlastnictví. Jedná se o pozemky par.č. 3197/13, 3197/23 a 3197/25. Na části pozemku par.č.3197/13 je provedena zpevněná plocha jiného subjektu bez souhlasu vlastníka pozemku a souhlasu stavebního úřadu. Zpevněná plocha není obsahem ocenění.

2. Základní informace

1.stavební pozemek/LVč.70

Název předmětu ocenění: pozemek par.č. st.172
Adresa předmětu ocenění: Podolí
686 04 Podolí
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Podolí
Katastrální území: Podolí nad Olšavou
Počet obyvatel: 872
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 318,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>	
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65	4
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70	-
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01	-
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	III	0,90	-
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98	5 L P

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 534,00 \text{ Kč/m}^2$

L
O

zemek komunikace/ LV č.1001

ev předmětu ocenění: pozemek par.č.3197/13

esa předmětu ocenění: Podolí
686 04 Podolí

: Zlínský

es: Uherské Hradiště

c: Podolí

ustrální území: Podolí nad Olšavou

et obyvatel: 872

ladní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 318,00 Kč/m²**

eficienty obce

ev koeficientu

	č.	P_i
Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

ladní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 545,00 \text{ Kč/m}^2$

rohlídka

ídlídka byla provedena dne 25.11.2018 za přítomnosti zástupce objednatele paní starostky alové a zástupce vlastníka pana Podškubky.

odklady pro vypracování znaleckého posudku

pis z KN Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj KP v Uherském Hradišti LV č.70 a

001 kat.území Podolí nad Olšavou

ormace sdělené objednatelem

emní plán obce

ometrický plán na rozdělení pozemku a vytýčení hranic vyhotovený Geodetickou

iceláři Ing Jakub Říha z Uherského Hradiště pod č. 479/95

lastnické a evidenční údaje

č.70 stavební pozemek par.č.st.172

škubka Jan, č.p.51, Podolí

č.10001 pozemek par.č.3197/13

c Podolí, č.p.190, Podolí.

6. Obsah znaleckého posudku

stavební pozemek/LVč.70

1. pozemek

pozemek komunikace/ LV č.1001

1. pozemky

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

stavební pozemek/LVč.70

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

index polohy

typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

název znaku

	č.	P_i
Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy se nevyskytují	II	0,00

$$\text{index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

v případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 1 vyhlášky:

$$\text{koeficient } pp = I_T * I_P = 0,955$$

v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

pozemek

Stavební pozemek s možností napojení na řady inženýrských vodovod, kanalizace, rozvod m

ření

$$\text{index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

$$\text{index polohy pozemku } I_P = 1,040$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy se nevyskytují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této c odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. c [Kč/n]	
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný					
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	534,-	1,040		555,-	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zastavěná plocha a nádvoří	172	155	555,36	86 080,8
Stavební pozemek - celkem					86 080,8
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	86 080,80

pozemek komunikace/ LV č.1001

1. pozemky

Oddělené pozemky dle geometrického plánu s povrchovou úpravou jiného subjektu.

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	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území 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

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	545,-	0,210 1,000	114,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3197/21	62	114,45	7 095,90
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3197/22	614	114,45	70 272,30
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3197/24	193	114,45	22 088,85
Ostatní stavební pozemky - celkem			869		99 457,05

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **99 457,05 Kč**

C. REKAPITULACE

stavební pozemek/LVč.70

1. pozemek

86 080,80 Kč

stavební pozemek/LVč.70 - celkem:

86 080,80 Kč

pozemek komunikace/ LV č.1001

1. pozemky

99 457,- Kč

pozemek komunikace/ LV č.1001 - celkem:

99 457,- Kč

Výsledná cena - celkem:

185 537,80 Kč

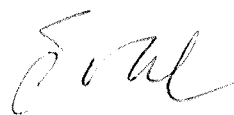
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

185 540,- Kč

slovy: Jednoosmdesátpěttisícpětsetčtyřicet Kč

V Uherském Ostrohu 2.6.2019

Ing. Pavel Titl
Svatopluka Čecha 212
687 24 Uherský Ostroh
telefon: 603819528
e-mail: tipro@iol.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991 pod č.j.Spr. 1315/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7500-070/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 29069.