

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3255-152-2014

o ceně nemovitostí: **Pozemků p.č. 223/18 a 223/19 v k.ú. Šlapanice u Brna**

Objednavatel znaleckého posudku:

Povodí Moravy, s.p.
Dřevařská 932/11
601 75 Brno

Účel znaleckého posudku:

cena nemovitostí ke dni 27.12.2014 administrativní a obvyklá pro

Předpis pro ocenění:

Zákon 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 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb

Znalecký posudek vypracovala:

Ing Eva Váhalová
Jiráskova 880
Slavkov u Brna
telefon: 604234905
e-mail: eva.vahalova@mybox.cz

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a přílohy. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slavkově u Brna 28.12.2014

Povodí Moravy, s.p.	
Náměstí 100 Ostařice Husova 760, PSČ 675 71	
Došlo:	06 -01- 2015
O s. prolektu:	00489
Místo:	Počet příl.:

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky Šlapanice
Adresa předmětu ocenění: Šlapanice
664 51 Šlapanice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Šlapanice
Katastrální území: Šlapanice u Brna
Počet obyvatel: 7 076
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 560,09 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.12.2014.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- poznatky z místního šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Povodí Moravy, s.p. závod Dyje, Dřevařská 932/11, 601 75 Brno, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Povodí Moravy, s.p. závod Dyje, Dřevařská 932/11, 601 75 Brno, vlastnictví: výhradní

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 223/18 a 223/19 v k.ú. Šlapanice u Brna. Jedná se o pozemky, které jsou zapsány jako ostatní plocha ostatní komunikace. Na pozemcích jsou místní komunikace a přilehlé travnaté plochy, veřejné prostranství. Pozemky jsou veřejně přístupné a slouží pro vstup a vjezd do přilehlých nemovitostí. Pozemky není možné užívat k jinému účelu proto není předpoklad široké poptávky.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky ost. komunikací

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky ost. komunikací

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	
II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,360$$

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, veřejná a nekomerční				
§ 4 odst. 3 veřejná	1 560,09	0,360	1,000	561,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 veřejná	ostatní plocha - ostatní komunikace	223/18	232,00	561,63	130 298,16
§ 4 odst. 3 veřejná	ostatní plocha - ostatní komunikace	223/19	405,00	561,63	227 460,15
Ostatní stavební pozemky - celkem					357 758,31

Pozemky ost. komunikací - zjištěná cena	=	357 758,31 Kč
--	---	----------------------

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky ost. komunikací

357 758,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

357 758,30 Kč

Celkem

357 758,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

357 758,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

357 760,- Kč

slovy: Třistapadesátsedmtisícsedmsetšedesát Kč

Obvyklá cena

Obecná (obvyklá) cena je cena, které by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou.

Závěr: Vzhledem k tomu, že pozemky p.č. 223/19 a 223/18 jsou pozemky ostatní plochy-ostatní komunikace, veřejné komunikace a takové pozemky nejsou předmětem běžného prodeje avšak podobné pozemky vykupují hlavně obce (v datábázi znalce údaje z města Vyškova a Slavkova u Brna) za ceny administrativní, je stanovena obvyklá cena na úrovni administrativní ceny, která je výše uvedená

Ve Slavkově u Brna 28.12.2014

Ing Eva Váhalová
Jiráskova 880
Slavkov u Brna
telefon: 604234905
e-mail: eva.vahalova@mybox.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně dne 3.3.1997, č.j.Spr.2159/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3255-152-2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 152-2014.

Slavkov u Brna

podpis znalce

A blue ink signature, which appears to be 'Eva Váhalová', written in cursive.





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	223/18
Obec:	Šlapanice [583952]
Katastrální území:	Šlapanice u Brna [762792]
Číslo LV:	2555
Výměra [m ²]:	232
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.12.2014 14:15:27.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlem ANNO 1611 Brno 8 [cuzk@cuzk.cz](#)
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.1.0 build 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	223/19
Obec:	Šlapanice [583952]
Katastrální území:	Šlapanice u Brna [762792]
Číslo LV:	2555
Výměra [m ²]:	405
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-veveří](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.12.2014 14:15:27.