

# Ocenění nemovitostí č. 014-2011

**O** obvyklé ceně - dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - o oceňování majetku - pozemek - pč. 302/1 uvedený na LV č. 333 pro k.ú. Krásno nad Bečvou , obec Valašské Meziříčí , region Zlínský .

**Objednatel posudku:**

TOP Credit , a.s.  
Poděbradská 751  
440 01 Louny

**Účel posudku:**

Podklad pro účely veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

**Podle stavu ke dni 7.9.2011 odhad vypracoval:**

**Ivo Pupík**  
Králova 1056  
757 00 Valašské Meziříčí

Odhad obsahuje 5stran textu včetně titulního listu 3 stran příloh . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Valašském Meziříčí, 8.9.2011

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

O obvyklé ceně - dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - o oceňování majetku - pozemek - pč. 302/1 uvedený na LV č. 333 pro k.ú. Krásno nad Bečvou , obec Valašské Meziříčí , region Zlínský .

### 2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: pozemky dle LV č. 333  
místní část Krásno  
757 01 Valašské Meziříčí  
Region: Zlínský  
Okres: Vsetín  
Katastrální území: Krásno nad Bečvou

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.9.2011 za přítomnosti .

### 4. Podklady pro vypracování odhadu:

Výpis z LV č. 333 , ocenění 020/2010 , snímky z katastrálních map , územní plán Města Val. Meziříčí  
Šetření Hospodářsko správní odbor Měst.Ú Val. Meziříčí , místní regionální RK -

### 5. Vlastnické a evidenční údaje:

Na LV č. 333 vydaný Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj - katastrální pracoviště Val. Meziříčí je zapsán vlastník :

Česká republika

- právo hospodaření s majetkem :

Silnice , státní podnik Ostrava „ v likvidaci ” , Mojmírovců 597/5  
Ostrava - Mariánské Hory

IČ 00098663

### 6. Dokumentace a skutečnost:

Výpis z LV č. 333, snímky z katastrálních map , územní plán Města Val. Meziříčí

## **7. Celkový popis nemovitosti:**

Jedná se o pozemek - který se nachází ve Městě - Valašské Meziříčí - část města a katastrální území Krásno nad Bečvou .

-pozemek - pč. 302/1 nacházející se v zastavěné části města přímo navazující na místní obslužnou komunikaci - ulici Hranická / situované v blízkosti železničního přejezdu a železniční tratě - směr od Hranic na Moravě - Valašské Meziříčí /.- část pozemku je situováno pod obecní komunikací - ul. obslužného charakteru - a větší část pozemku jako ostatní plocha - zeleň ,

Po provedení rozboru a šetření - způsobu užívání - oceňovaného pozemku - tak jak je uvedeno na LV č. 333 - byl zjištěn **rozpor** - mezi uvedením na LV č. 333 a skutečnou zjištěnou formou užití daného pozemků - bude popsáno při provedení ocenění - a **ocenění provedeno dle skutečného převažujícího využití pozemků** .

## **8. Obsah odhadu:**

### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemek pč. 302/1

## **9. Popis objektů a pozemků:**

### **a) Pozemky**

#### **a<sub>1</sub>) Pozemek pč. 302/1**

Jedná se o pozemek pč. 302/1 - vedený na LV jako orná půda - ve skutečnosti současné využití ostatní plocha - veřejné prostranství a částečně místní komunikace - / nacházející se v těsné blízkosti a navazuje na místní zpevněnou obslužnou komunikaci ulici Hranická , a železniční trať / ochranné pásmo železnice /

## **B. Odhad**

### **Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

## **Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)**

### **a) Pozemky**

#### **a<sub>1</sub>) Pozemek pč. 302/1 - § 27 - § 32**

#### **Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :**

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,2510

Úprava koeficientu prodejnosti o: obtížná obchodovatelnost -25,00 %  
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 0,1883

**Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.**

Název	Parcelní číslo		Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
	Ki	Kp		Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
orná půda			302/1	529,00	229,07	
	2,2670	0,1883	0	97,78		51 725,62
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						51 725,62

**Pozemek pč. 302/1 - zjištěná cena** = 51 725,62 Kč

**Cena pozemků činí celkem** 51 730,- Kč

## Návrh obvyklé ceny :

Majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k min. Jiným způsobem oceňování tímto zákonem nebo na jeho základě je :

a – **nákladový způsob** / věcná cena / – který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

b – **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného, nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu / úrokové míry /

c – **porovnávacím způsobem**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jim též odvození ceny z jiné funkčně související věci. d – oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednané ceny.

d – **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Analýza ocenění:**

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny / tržní hodnoty / se vychází s obecně užívaných metod tj. jest metody věcné, výnosové a porovnávací, každá tato metoda má své specifika - klady a zápory. Je nutno před rozhodnutím které metody použijeme, provést podrobnou analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných dostupných informací.

**Pro následující nemovitost je proveden rozbor :**

**Silné stránky nemovitosti :**

- rovinný pozemek

**Slabé stránky nemovitosti :**

- 
- na části pozemku místní obslužná komunikace / střední část pozemku /
  - část pozemku se nachází v ochranném pásmu železnice / západní strana
  - celý pozemek přímo z jižní strany navazuje na místní obslužnou komunikaci ul. Hranická
  - omezená možnost využitelnosti

**Jako nejobjektivnější pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty / oceňované nemovitosti je použití porovnávacího způsobu, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ocenění a cenou při jeho prodeji.**

**Vzhledem k tomu že v posledním období tj cca 6-9 měsíců nebyl v daném regionu uskutečněn prodej obdobné nemovitosti - pozemků - a taktéž není dodatek odpovídajících vzorků - / nebylo možno odpovědně provést porovnávací způsob ocenění - nebyla dostatečná nabídka daných obdobných pozemků bylo přikročeno - k provedení ocenění - stanovení obvyklé ceny - formou - odhadu obchodovatelnosti - dle zjištěné ceny - na základě cenového předpisu.**

**Závěr :** Pro stanovení odhadu - pozemku pč. 302/1 je odhadována ve výši

**Obvyklá cena:**

**52 000,- Kč**

slovy : padesátdvatisíce Kč

V Valašském Meziříčí, 8.9.2011

Ivo Pupík  
Králova 1056  
757 00 Valašské Meziříčí