

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2128/39/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků p.č.st.2505, p.č.7774, p.č.7775, p.č.7776 v k.ú. Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Znalec: Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Zadavatel: JUDr. Danuše Polláková Staňková, IČO: 66202434
Jindřišská 1441
530 02 Pardubice

OBVYKLÁ CENA	530 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 11

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 20.10.2021

Vyhotoveno: 21.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu nemovitosti dle platného cenového předpisu a cenu obvyklou pro potřebu objednatele.

1.2. Účel znaleckého posudku

pro potřebu objednatele

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 20.10.2021

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- místní šetření
- databáze cen znalce

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Veselí nad Moravou, k.ú. Veselí-Předměstí
Adresa nemovité věci: Veselí nad Moravou, 698 01 Veselí nad Moravou

Vlastnické a evidenční údaje

Vlasta Dratvová, Hodonín Brněnská/22, 695 01 Hodonín, LV: 8423, podíl: 1 / 6
Jiřina Drdová, Sokolovská, Sokolovská, Uherské Hradiště, LV: 8423, podíl: 1 / 6
Ing. Martin Imrich, Pod Pekařkou 1084/23, 147 00 Praha 4, LV: 8423, podíl: 1 / 12
Zora Paprskářová, Hutník 1420, 698 01 Veselí nad Moravou, LV: 8423, podíl: 1 / 12
Pavel Švehlík, č. p. 10, 679 01 Voděrady, LV: 8423, podíl: 1 / 4
Ing. Pavel Švehlík, Komenského 422, 664 01 Bílovice nad Svitavou, LV: 8423, podíl: 1 / 4

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Zemědělské pozemky situované v okrajové části města, přístupné po nezpevněné komunikaci za areálem Železáren Veselí v sousedství solární elektrárny. Podle platného územního plánu se jedná o plochy krajinné zeleně bez možnosti obytné nebo rekreační zástavby. Část pozemku p.č.7776 je oplocena, je zde umístěn skleník a tato část je využívána jako zahrada. Pozemek p.č.7774 je osázen ovocnými stromy, pozemek p.č.7775 je pouze zatravněn, pozemek p.č.st.2505 je zastavěn stavbou jiného vlastníka.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Veselí nad Moravou 698 01 Veselí nad Moravou
LV:	8423
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Veselí nad Moravou
Katastrální území:	Veselí-Předměstí
Počet obyvatel:	10 889
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 011,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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: V obci je 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 584,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,297}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,297}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,297$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,297$

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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,297 = 0,297$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	584,-	0,297		173,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2505	14	173,45	2 428,30
Stavební pozemek - celkem			14		2 428,30

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-------	----------------	------	--------------------------	-------------------------	------------	-------------------------	-----------

orná půda	7774	02212	1 246	5,82	120,00	12,80	15 948,80
orná půda	7774	00600	363	12,79	120,00	28,14	10 214,82
orná půda	7775	02212	1 360	5,82	120,00	12,80	17 408,00
orná půda	7776	00600	399	12,79	120,00	28,14	11 227,86
orná půda	7776	02212	1 254	5,82	120,00	12,80	16 051,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 622 m² **70 850,68**

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **73 278,98 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **18 319,75 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1.

Oceňovaná nemovitá věc

Zemědělské pozemky situované v okrajové části města, přístupné po nezpevněné komunikaci za areálem Železáren Veselí v sousedství solární elektrárny. Podle platného územního plánu se jedná o plochy krajinné zeleně bez možnosti obytné nebo rekreační zástavby. Část pozemku p.č.7776 je oplocena, je zde umístěn skleník a tato část je využívána jako zahrada. Pozemek p.č.7774 je osázen ovocnými stromy, pozemek p.č.7775 je pouze zatravněn, pozemek p.č.st.2505 je zastavěn stavbou jiného vlastníka.

Cena obvyklá je stanovena pro podíl 1/4 = 1159 m².

Užitná plocha: 1 159,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemek - zahrada
Lokalita: Veselí nad Moravou, ulice Kollárova
Popis: Pozemek v blízkosti oceňovaných pozemků - p.č.4241
Užitná plocha: 409,00 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: V-5617/2020-706

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. [Kč]	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 27.8.2020	409,00	546	1,00	546
223 333				

Název:	ozemek - orná půda			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	parcela 1245/1	1044 m ²	orná půda	
	parcela 1246/6	159 m ²	orná půda	
Užitná plocha:	1 203,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
200 000	1 203,00	166	1,00	166



Zdroj: V-7591/2020-706

Název:	Pozemek - zahrada			
Lokalita:	Veselí nad Moravou			
Popis:	Kk prodeji pozemek u řeky Moravy (cca 60 m) ve tvaru obdélníka (cca 16,5 m x cca 100 m). Zatím je pozemek zarostlý náletovými dřevinami. Je zde elektrína (ve sloupě cca 15 m od pozemku). Jelikož se jedná o pozemek, dle územního plánu, označený RZ - individuální rekreace, lze zde postavit pouze maringotku, či mobilheim Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.			
Užitná plocha:	1 650,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 378 650	1 650,00	836	0,80	669



Zdroj: sreality.cz - nabídková cena

Minimální jednotková porovnávací cena	166 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	460 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	460 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	669 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	460 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 159,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota

533 140 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky

18 319,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

18 319,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 320,- Kč

slovy: Osmnácttisícřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

18 320 Kč

slovy: Osmnácttisícřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1.

533 140,- Kč

Porovnávací hodnota

533 140 Kč

Obvyklá cena ¼ pozemků

530 000 Kč

slovy: Pětsetřicettisíc Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 19.5.1992 č.j. 4313/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.
Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 2128/39/21 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Podpis znalce :

V Uherském Hradišti 21. října 2021

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Kontakt : fjevicky@seznam.cz, 602 659 253

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU - Fotodokumentace
č: 2128/39/21

1

