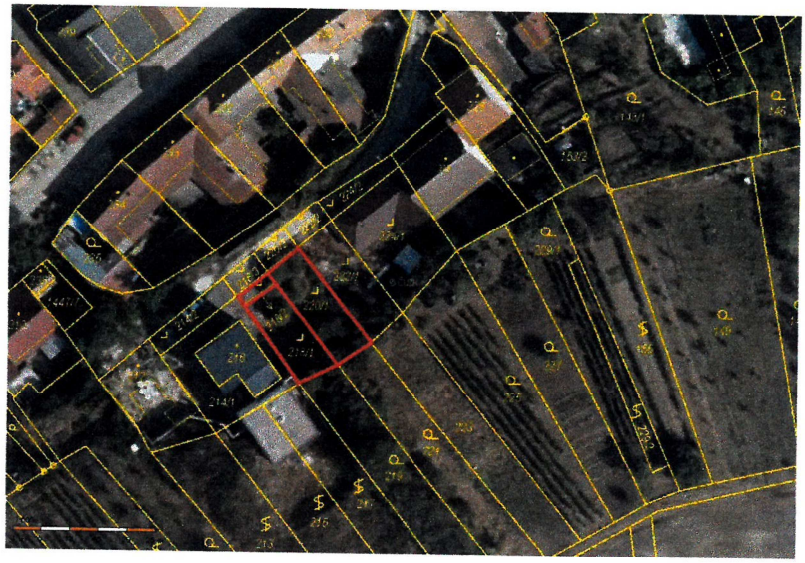
Znalecký posudek

č. 450-33/2020

o ceně nemovitých věcí – pozemků p. č. KN 218/1, p. č. KN 218/2 a p. č. KN 220/1, (LV 1) v obci Hovorany a v k. ú. Hovorany (646377)



Účel posudku: odhad ceny obvyklé

Objednatel posudku: Obec Hovorany, č. p. 45, 696 12 Hovorany

Posudek vypracoval: Ing. Jitka Koluchová, znalec, bytem Martina Benky 13, 695 01 Hodonín

Datum místního šetření: 2. 9. 2020

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 2. 9. 2020

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 3. 9. 2020

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1.Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku
1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20. 8. 2020 (částečný), list vlastnictví: 1
1.1.2 Kopie katastrální mapy ze dne 24. 8. 2020 z www.cuzk.cz
1.1.3 Územní plán obce Hovorany
1.1.4 Informace o technické infrastruktuře a jejím vlastníkovi (webový portál Města Kyjova)
1.1.5 Informace o inženýrských sítích z GIS VaK Hodonín, a.s. ze dne 24. 8. 2020
1.1.6 Údaje z geoportálu E.ON Distribuce, a.s. ze dne 24. 8. 2020
1.1.7 Stanovisko GasNet, s.r.o. k existenci plynárenských sítí ze dne 24. 8. 2020
1.1.8 Výsledky místního šetření ze dne 2. 9. 2020
1.1.9 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Dle dostupných podkladů nebyly znalcem zjištěny další skutečnosti, které by cenu nemovitých věcí ovlivnily.

1.2 Údaje o oceňované nemovitých věcech

Předmětem ocenění jsou pozemky: p. č. 218/1 o výměře 141 m^2, p. č. 218/2 o výměře 15 m^2, p. č. 220/1 o výměře 151 m^2 v k. ú. a obci Hovorany, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří s účelem využití zbořeniště.
Oceňované pozemky se nacházejí v jihozápadní okrajové části obce Hovorany, v zastavěném území obce, na ulici Hradčany.

Hovorany jsou obec s 2 155 obyvateli. Nachází se na jižní Moravě, 46 km jihovýchodně od Brna a 11 km jihozápadně od města Kyjov, podél silnice č. 422 Kyjov – Čejč. Patří do dřívějšího okresu Hodonín, příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kyjov. V katastru obce je převážně orná půda, vinohrady, ovocné sady a lesní porost. Na severovýchod od obce se nachází přírodní rezervace Hovoranské louky, podél východního okraje obce protéká Hovoranský potok, který zásobuje místní rybník.
V obci je základní síť obchodů a služeb, obecní úřad, škola, mateřská škola, knihovna, pošta, praktický lékař, stomatolog. Ze sportovních zařízení jsou to tělocvična, sportovní hřiště a stadion.

Dle platného Územního plánu obce Hovorany vydaného formou opatření obecné povahy č. 1/2016 dne 19. 1. 2016 usnesením Zastupitelstvem obce Hovorany č.4/M/16 (Opatření nabylo účinnosti 10. 2. 2016) a změny č. 1 Územního plánu obce Hovorany vydaného Zastupitelstvem obce Hovorany formou opatření obecné povahy č. 1/2018 dne 8. 10. 2018 (Opatření nabylo účinnosti 23. 10. 2018), jsou oceňované pozemky jsou situovány v zastavěném území obce, v ploše označené SV – plochy smíšené obytné venkovské.
Přípustné využití:
- veřejná prostranství a zeleň
- související občanské vybavení
- související nevýrobní služby
- související tělovýchova a sport
- rodinná rekreace
- ubytování a stravování
- parkování a garážování osobních vozidel
- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- chov hospodářských zvířat v počtu slučitelném s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:
- drobná výroba a výrobní služby včetně vinařství, pokud svým provozem nenarušují užívání pozemků, staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací, lze umístit pouze za podmínky, že v rámci územního řízení bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, a to v souhrnu kumulativních vlivů
- chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze za podmínky, že celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory, přičemž průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými

limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž povolených, doposud však nerealizovaných, záměru, a to v souhrnu kumulativních vlivů
Podmínky pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z4, Z5
- výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna prodloužením veřejného vodovodu a kanalizace (není možno řešit hromadnými přípojkami)
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:
- výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby
- stavby v zastavitelných plochách mohou mít max.1 nadzemní podlaží a podkroví
Nepřípustné využití:
- veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití

Pozemky jsou svažité, s orientací na severozápad. K datu místního šetření nejsou užívány a nachází se na nich převážně hustý náletový porost.
Pozemek p. č. 218/2 má půdorysně tvar obdélníku, je svažitý s orientací na severozápad.
Na severozápadě a severu sousedí oceňovaný pozemek s pozemky p. č. KN 214/2, p. č. KN 218/3 a p. č. KN 220/2 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, LV 1), na kterých se nachází zpevněné plochy, na pozemcích p. č. KN 218/3 a p. č. KN 220/2 také částečně náletový porost Na severovýchodě a jihovýchodě sousedí s oceňovanými pozemky p. č. KN 220/1 a p. č. KN 218/2, na kterých se nachází náletový porost a částečně také zpevněné plochy. Na jihozápadě sousedí oceňovaný pozemek s pozemkem p. č. KN 214/1 (ostatní plocha, jiná plocha, LV 3267), na kterém se nachází zpevněné a nezpevněné plochy kolem stavby rodinného domu na pozemku p. č. KN 216 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 3267). Sousední pozemky od oceňovaného pozemku nejsou odděleny.
Ke dni místního šetření oceňovaný pozemek p. č. KN 218/2 není využíván. Nachází se na něm náletový porost a zpevněná plocha.
Pozemek p. č. 218/1 má půdorysně tvar rovnoramenného lichoběžníku, je svažitý s orientací na severozápad.
Na severozápadě a severovýchodě sousedí oceňovaný pozemek s oceňovanými pozemky p. č. KN 218/2 a p. č. KN 220/1 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, LV 1), na kterých se nachází částečně zpevněné plochy a hustý náletový porost. Na východě a jihovýchodě sousedí s pozemky p. č. KN 221 a p. č. KN 219 (zahrada. LV 1), na kterých se nachází náletový porost a zemědělsky využívaná půda. Na jihu sousedí oceňovaný pozemek s pozemkem p. č. KN 217 (vinice, LV 3267) a na jihozápadě s pozemkem p. č. KN 214/1 (ostatní plocha, jiná plocha, LV 3267), na kterých se nachází zpevněné a nezpevněné plochy kolem stavby rodinného domu na pozemku p. č. KN 216 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 3267). Sousední pozemky od oceňovaného pozemku nejsou odděleny.
Ke dni místního šetření oceňovaný pozemek p. č. KN 218/1 není využíván. Nachází se na něm náletový porost a zpevněná plocha.
Pozemek p. č. 220/1 má půdorysně tvar obdélníku, je svažitý s orientací na severozápad.
Na západě, severozápadě a severu sousedí oceňovaný pozemek s pozemky p. č. KN 218/3, p. č. KN 220/2 a p. č. KN 222/2 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, LV 1), na kterých se nachází zpevněná komunikace a částečně náletový porost. Na severovýchodě sousedí s pozemkem p. č. KN 222/1 (zastavěná plocha a nádvoří. LV 841), na kterém se nachází nezpevněná plocha a na východě s pozemkem p. č. KN 223 (orná půda, LV 481), na kterém se nachází zemědělsky využívaná půda. Na jihovýchodě a jihu sousedí oceňovaný pozemek s pozemky p. č. KN 221 a p. č. KN 219 (zahrada. LV 1), na kterých se nachází náletový porost a zemědělsky využívaná půda. Na jihozápadě sousedí s oceňovanými pozemky p. č. KN 218/1 a p. č. KN 218/2 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, LV 1). Sousední pozemky od oceňovaného pozemku vzájemně nejsou odděleny.
Ke dni místního šetření pozemek není využíván. Nachází se na něm náletový porost.

V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází obytná zástavba. Příjezd k pozemkům je po zpevněných místních komunikacích na pozemku p. č. KN 1447/1 (LV 1). Přístup k hranici pozemku p. č. 220/1 je přes obecní pozemek p. č. 220/2, přístup k hranici pozemku p. č. 218/2 je přes obecní pozemek p. č. 218/3 a přístup k hranici pozemku p. č. 218/1 je přes oceňovaný pozemek p. č. 218/2, nebo p. č. 220/1. Parkovací možnosti v okolí oceňovaných nemovitých věcí jsou omezené, pouze na místních komunikacích v okolí. Vzdálenost oceňovaných nemovitých věcí od centra obce je cca 490 m. Vzdálenost k autobusové zastávce MHD cca 215 m. Železniční doprava v obci není.

V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, vodovod, kanalizaci a plynovod. Elektřina a plynovod však nejsou u hranice pozemků (cca 17m a 44 m).

Dle informací z katastru nemovitostí pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny.
Další doklady a informace o jiných právech a závadách spojených s oceňovanými nemovitými věcmi nebyly znalci poskytnuty.

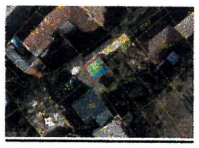
2. Posudek

Úkolem znalce je provést odhad obvyklé ceny pozemků p. č. KN 218/1, p. č. KN 218/2 a p. č. KN 220/1, v obci a k. ú. Hovorany, dle § 2, odstavce (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Obvyklou cenou, dle § 2, odstavce (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
Na základě definice obvyklé ceny dle zákona o oceňování majetku, znalec použil, pro určení obvyklé ceny, metodu porovnávací.

2.1 Zjištění ceny porovnávací metodou

2.1.1 Porovnávané pozemky



1. Hovorany
Pozemky o celkové výměře 44 m^2. Prodána ¼ pozemků. Jedná se o stavební pozemky určené územním plánem pro bydlení. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci. Inženýrské sítě (kanalizace, vodovod) jsou hranice pozemku, plynovod a elektřina jsou ve vzdálenosti 17 m a 44 m. Pozemky jsou využívány jako zastavěná plocha a nádvoří.
Prodáno: 2020 700 Kč/m^2



2. Šardice
Pozemek o výměře 365 m^2. Jedná se o stavební pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako zastavěná plocha a nádvoří.
Nabídka: 2020 1 500 Kč/m^2



3. Čejč
Pozemek o výměře 431 m^2. Jedná se o pozemek situovaný, dle územního plánu, v zastavěném území, v ploše pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a nachází se ve vnitřní části obce. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako zahrada.
Nabídka: 2020 1 833 Kč/m^2 (po slevě z 1 972 Kč/m^2)



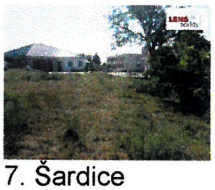
4. Nenkovice
Pozemek o výměře 431 m^2. Jedná se o stavební pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a nachází se v řadové zástavbě rodinných domů. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako parkoviště mezi rodinnými domy.
Nabídka: 2020 833 Kč/m^2



5. Bzenec
Pozemek o výměře 3573 m^2. Jedná se o stavební pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je mírně svažitý, přístupný po zpevněné komunikaci a navazuje na zástavbu rodinných domů. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako zahrada a vinice.
Nabídka: 2019, 2020 557 Kč/m^2 (po slevě z 756 Kč/m^2)



6. Bzenec
Pozemek o výměře 2210 m^2. Jedná se o stavební pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a navazuje na zástavbu rodinných domů. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je částečně oplocen a je využíván jako zahrada. Nad částí pozemku je vzdušné vedení NN.
Nabídka: 2019 656 Kč/m^2



7. Šardice
Pozemek o výměře 1 015 m^2. Jedná se o stavební pozemek určený dle územního plánu obce k individuálnímu bydlení. Pozemek je situován na okraji obce. Veškeré inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku.
Nabídka: 2018 739 Kč/m^2

Nabídka na prodej nezastavěných pozemků určených územním plánem pro bydlení v obci Hovorany a okolí do 25 km se pohybuje v rozmezí 43 – 4 235 Kč/m^2, dle velikosti a významu obce, umístění pozemku v obci, možnosti jeho využití v souladu s územním plánem, možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, velikosti, tvaru pozemku, dopravní dostupnosti pozemku, zastavěnosti apod.. Pro porovnání znalec vybral obdobné nezastavěné pozemky, které se nacházejí ve vnitřních částech obcí v zastavěných plochách určených územními plány k bydlení.
Informace byly získány z internetových stránek realitních kanceláří, katastru nemovitostí a databáze znalce.

2.1.2 Pozemky p. č. 218/1, p. č. 218/2 a p. č. 220/1 v obci a k. ú. Hovorany, LV 1

Pozemek p. č. 218/1

Porovnávané nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m2	Index odlišnosti Io							Upravená cena Kč/m2
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	inž. sítě K3	dopr.dostup. K4	tvar, velikost K5	ostatní K6	
1	700	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	530
2	1500	0,90	1,00	1,00	1,10	0,99	1,02	1,00	1215
3	1833	0,90	1,00	0,91	1,10	1,03	1,03	1,00	1553
4	833	0,90	1,00	0,83	1,10	0,99	1,03	1,00	805
5	557	0,90	1,00	1,22	1,10	1,05	1,34	1,00	265
6	656	0,90	1,00	1,22	1,10	1,05	1,21	0,99	350
7	739	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	1,09	1,00	616

Maximum: 1 553 Kč/m^2
Minimum: 265 Kč/m^2
Průměr: 762 Kč/m^2

Pozemek p. č. 218/2

Porovnávané nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m2	Index odlišnosti Io							Upravená cena Kč/m2
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	inž. sítě K3	dopr.dostup. K4	tvar, velikost K5	ostatní K6	
1	700	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	530
2	1500	0,90	1,00	1,00	1,10	0,99	1,02	1,03	1180
3	1833	0,90	1,00	0,91	1,10	1,03	1,03	1,03	1508
4	833	0,90	1,00	0,83	1,10	0,99	1,03	1,00	805
5	557	0,90	1,00	1,22	1,10	1,05	1,34	1,00	265
6	656	0,90	1,00	1,22	1,10	1,05	1,21	0,99	350
7	739	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	1,09	1,00	616

Maximum: 1 508 Kč/m^2
Minimum: 265 Kč/m^2
Průměr: 751 Kč/m^2

Pozemek p. č. 220/1

Porovnávané nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m2	Index odlišnosti Io							Upravená cena Kč/m2
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	inž. sítě K3	dopr.dostup. K4	tvar, velikost K5	ostatní K6	
1	700	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,20	530
2	1500	0,90	1,00	1,00	1,10	0,99	1,02	1,05	1157
3	1833	0,90	1,00	0,91	1,10	1,03	1,03	1,05	1479
4	833	0,90	1,00	0,83	1,10	0,99	1,03	1,05	767
5	557	0,90	1,00	1,22	1,10	1,05	1,34	1,05	253
6	656	0,90	1,00	1,22	1,10	1,05	1,21	1,04	333
7	739	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	1,09	1,05	587

Maximum: 1 479 Kč/m^2
Minimum: 253 Kč/m^2
Průměr: 730 Kč/m^2

Přehled použitých koeficientů:

- Kzc (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ($k_{ZC} \leq 1,00$, v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře byl koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní kanceláře byla redukována koeficientem 0,90.
- K1 (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K2 (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se objekt nachází, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K3 (Koeficient úpravy dle inženýrských sítí) – porovnání pozemků z hlediska možnosti napojení na stávající inženýrské sítě v okolí pozemku
- K4 (Koeficient úpravy dle dopravního spojení) – hodnocení možnosti využití veřejné hromadné dopravy z hlediska existence MHD v obci, vzdálenosti pozemku od zastávky MHD, počtu dopravních spojení
- K5 (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K6 (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku a omezení využití pozemku z hlediska staveb jiných vlastníků na pozemku, případně pod povrchem pozemku, ochranných pásem inženýrských sítí, vlastnických vztahů, možnosti komerčního využití pozemku, přístupu k pozemku, apod..

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

2.1.3 Cena zjištěná porovnávací metodou celkem:

2.1.3.1 Pozemek p. č. KN 218/1
Cpc = 762 Kč/m^2 x 141 m^2 = 107 442 Kč
Zaokrouhleno: 107 440 Kč

2.1.3.2 Pozemek p. č. KN 218/2
Cpc = 751 Kč/m^2 x 15 m^2 = 11 265 Kč
Zaokrouhleno: 11 270 Kč

2.1.3.3 Pozemek p. č. KN 220/1
Cpc = 730 Kč/m^2 x 151 m^2 = 110 230 Kč
Zaokrouhleno: 110 230 Kč

Cena zjištěná porovnávací metodou pro pozemky p. č. KN 218/1, p. č. KN 218/2 a p. č. KN 220/1 činí 228 940 Kč.

2.2 Vyhodnocení a odhad obvyklé ceny

Pro odhad obvyklé ceny pozemků p. č. KN 218/1 o výměře 141 m^2, p. č. KN 218/2 o výměře 15 m^2 a p. č. KN 220/1 o výměře 151 m^2 evidovaných v katastru nemovitostí na LV 1 pro k. ú. Hovorany, v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, použil znalec metodu porovnávací, která vychází z cen obdobných nemovitých věcí zjištěných z průzkumu trhu, informací z realitních kanceláří a vlastní databáze. Tyto ceny jsou upraveny indexem odlišnosti. Porovnávací hodnota byla zjištěna ve výši 228 940 Kč.
Porovnávací hodnota vyjadřuje v tomto případě průměrnou částku, za kterou jsou nemovitosti obdobného charakteru nabízeny k prodeji, nebo byly prodány.
Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Dle územního plánu obce Hovorany jsou pozemky p. č. KN 218/1, p. č. KN 218/2 a p. č. KN 220/1 situovány ve stabilizovaném zastavěném území obce, v ploše funkčního typu označené „SV – plochy smíšené obytné venkovské".
Na pozemcích se nachází, ke dni místního šetření, převážně hustý náletový porost a částečně zpevněné a nezpevněné plochy
Výhodou oceňovaných pozemků je:

- možnost napojení pozemků na veškeré inženýrské sítě v obci
- pěší dostupnost centra obce a autobusové zastávky
- dobrá dostupnost občanské vybavenosti obce
- využití pozemků dle územního plánu jako plochy smíšené obytné venkovské

Nevýhodou oceňovaných pozemků je:

- velikost jednotlivých pozemků
- omezené možnosti parkování v okolí pozemků
- větší vzdálenost některých inženýrských sítí od hranice pozemků (plynovod, elektřina)
- příjezd k pozemkům úzkou strmou uličkou po komunikaci ze silničních panelů (šířka 3 m)

Na základě prohlídky nemovitých věcí, s přihlédnutím k charakteru, celkovému současnému stavu, umístění, okolní zástavbě, možnostem přístupu k nemovitým věcem, jejich současnému využití a k situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovitých věcí – pozemku p. č. KN 218/1 o výměře 141 m², p. č. KN 218/2 o výměře 15 m², p. č. KN 220/1 o výměře 151 m² v k. ú. a obci Hovorany, k datu ocenění, tj. 2. 8. 2020:**

230 250 Kč
slovy: dvěstětřicettisícdvěstěpadesátkorun

V Hodoníně dne 3. 9. 2020

Ing. Jitka Koluchová
znalec v oborech ekonomika, ceny a odhady nemovitostí - stavebnictví, stavby obytné a stavby průmyslové

Ing. Jitka Koluchová
XXXXXX

Poznámka:
Na trhu s nemovitostmi existuje cenový vývoj, který lze s jistou pravděpodobností předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k současnému vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu aktualizovat nejpozději za 6 měsíců od doby ocenění.

Znalecká doložka:
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 756/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 450 - 33/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 450 - 33/2020.

V Hodoníně dne 3. 9. 2020

Ing. Jitka Koluchová
XXXXXX

Přílohy:
1) Výpis z katastru nemovitostí (částečný) ze dne 20. 8. 2020, LV 1
2) Kopie katastrální mapy ze dne 24. 8. 2020 z www.cuzk.cz
3) Situace
4) Fotodokumentace

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.08.2020 15:55:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 23/2020 pro Obec Hovorany

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586170 Hovorany**

území: **646377 Hovorany** List vlastnictví: **1**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
astnické právo		
Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany	**00284904**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

emovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
218/1	**141**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	
218/2	**15**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	
220/1	**151**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	

ěcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

ěcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

oznámky a další obdobné údaje

vztahu

měna číslování parcel
KN p.č. 220/1 vznikla z KN p.č. 220 dle geom.pl. 765-453/98
ze dne 26.1.1999
Povinnost k
Parcela: 220/1

měna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 220/1

by a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

nik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Přechod do vlastnictví obce dle návrhu ze dne 8.1992; uloženo na prac. Kyjov
POLVZ:579/1993 **Z-1500579/1993-738**
ro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** *RČ/IČO:* **00284904**

nik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Přechod do vlastnictví obce dle návrhu ze dne 8.1992.
POLVZ:662/1993 **Z-1500662/1993-738**
ro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** *RČ/IČO:* **00284904**

louva kupní ze dne 13.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2004.
V-985/2004-738
ro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** *RČ/IČO:* **00284904**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.08.2020 15:55:03*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586170 Hovorany**

území: **646377 Hovorany** List vlastnictví: **1**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

ina

mlouva kupní ze dne 07.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2005.

V-845/2005-738

Pro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** *RČ/IČO:* **00284904**

nlouva kupní ze dne 25.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2019 12:11:34.
ápis proveden dne 21.03.2019.

V-937/2019-738

Pro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** *RČ/IČO:* **00284904**

nlouva kupní ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 11:45:10.
ápis proveden dne 11.02.2020.

V-217/2020-738

Pro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** *RČ/IČO:* **00284904**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

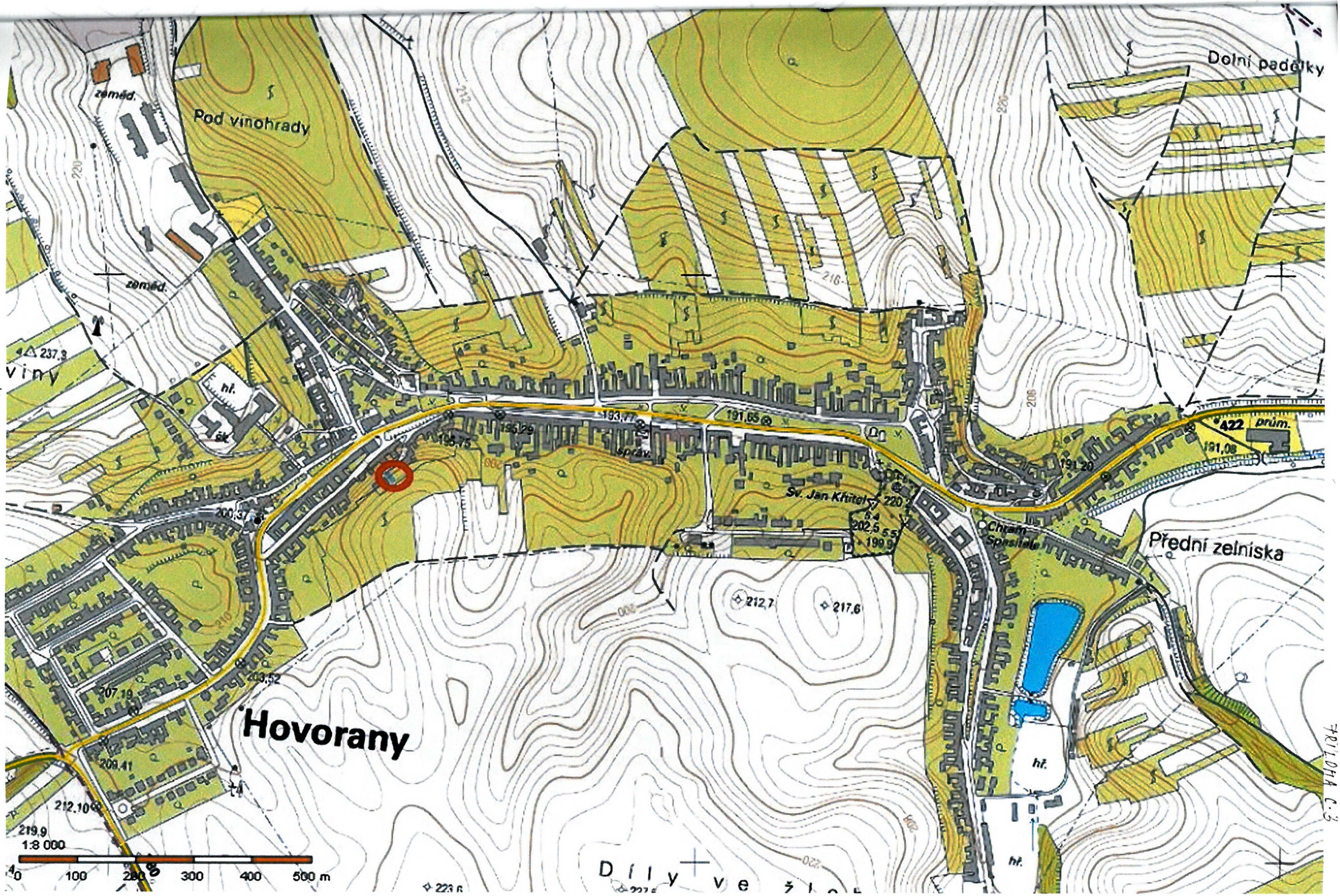
---

vitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
strální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

tovil:
ý úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2020 16:14:00


239
240
241
231
232
233
234
235
236
1447/7
210
207/7
207/9
207/8
207/6
207/4
212
214/2
214/1
216
218/3
218/2
218/1
220/2
220/1
222/2
222/1
224/2
224/1
226
228
148/1
153/2
229/1
227
225
223
221
219
217
215
213
211/1
155
229/2
149
1:500
0
5
10
15
20
25 m


Hovorany
Pod vinohrady
Dolní padělky
Přední zelniska
Díly ve
zeměd.
zeměd.
viny
hř.
hř.
hř.
hř.
sk
Sv. Jan Křtitel
Chrám Spasitele
422 prům.
191,08
191,20
191,65
193,77
195,75
156,29
správ.
212,7
217,6
207,19
209,41
212,10
219,9
403,52
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m

PŘÍLOHA Č.4







