ZNALECKÝ POSUDEK Č. 3240/2021

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků parcela č. 1474/105, 1474/106, 1474/107, 1474/110, 1474/111 a 1474/112 pro k.ú Hovorany, obec Hovorany, okres Hodonín.

Objednavatel posudku	:	Obec Hovorany č.p. 45 696 12 Hovorany IČO: 00284904
Účel posudku	:	stanovení obvyklé ceny
Posudek vypracoval	:	Ing. arch. Zdeněk Michálek znalec z oboru ekonomie, ceny a odhady nemovitostí Mírové náměstí 22 695 01 Hodonín mob. 603 972 792 michalekz@seznam.cz

Počet stran	: 7
Počet příloh	: 3
Počet vyhotovení	: 2

V Hodoníně, dne 18.10.2021

1

A. NÁLEZ

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Předmětem znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny pozemků parcela č. 1474/105, 1474/106, 1474/107, 1474/110, 1474/111 a 1474/112 pro k.ú Hovorany, obec Hovorany, okres Hodonín. pro účely případného prodeje obecního majetku.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Její stanovení tedy spočívá v nalezení a vyhodnocení porovnatelných obchodních případů.

Obvyklá cena nemovitosti bude zjištěna cenovým porovnáním za použití informací z trhu s nemovitostmi, nejdříve použita i věcná hodnota dle cenového předpisu.

2. INFORMACE O NEMOVITOSTI

Název nemovitosti : parcela č. 1474/105, 1474/106, 1474/107, 1474/110, 1474/111, 1474/112 pro k.ú Hovorany, obec Hovorany, okres Hodonín.
Vlastnické právo : Obec Hovorany, č.p. 45, 696 12 Hovorany
Katastrální území : Hovorany
Obec : Hovorany
Okres : Hodonín
Kraj : Jihomoravský

3. PROHLÍDKA NEMOVITOSTI

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 8.10.2021.

4. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

- Objednávka z 30.9.2021
- Výpis z katastru nemovitostí - částečný LV č. 1 pro k.ú. Hovorany, obec Hovorany, okres Hodonín
- Kopie katastrální mapy
- Údaje z platného územního plánu obce

Znalecký posudek je vypracovaný podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

5. CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

Předmětem ocenění je zjištění obvyklé ceny pozemků parcela č. 1474/105, 1474/106, 1474/107, 1474/110, 1474/111, 1474/112 pro k.ú Hovorany, obec Hovorany, okres Hodonín. Jedná se o pozemky určené pro výstavbu bytového domu v lokalitě Žleby III. V současné době pozemky užívá zemědělská společnost Dvůr Čejč jako pozemky zemědělské. Pozemky jsou v platném územním plánu obce vedené jako plochy pro bydlení v bytových domech v návrhu.

Jedná se o tyto pozemky :

1. parcela č. 1474/105 – výměra 238 m^2
2. parcela č. 1474/106 – výměra 268 m^2
3. parcela č. 1474/107 – výměra 158 m^2
4. parcela č. 1474/110 – výměra 226 m^2
5. parcela č. 1474/111 – výměra 252 m^2
6. parcela č. 1474/112 – výměra 152 m^2

Výměra celkem 1 294 m^2

6. PRÁVA A ZÁVADY (omezení vlastnického práva)

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1 pro k.ú. Hovorany nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

B. POPIS A VÝPOČET CENY

1.

Vlastnické poměry dle platného LV č. 1 pro k.ú. Hovorany:
Obec Hovorany, č.p. 45, 696 12 Hovorany

2.

1. Součásti nemovitosti podle LV č. 1:

a) Pozemek

V první části je ocenění dle platného cenového předpisu, ve druhé části je ocenění porovnávacím způsobem

1. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Obec Hovorany má 2 155 obyvatel a katastrální území obce nesousedí s městem Hodonín, které bylo k 31.12.2002 sídlem okresního úřadu.
Výše uvedené pozemky jsou zahrnuté do platného územního plánu a jsou určené k zastavění jako plochy pro bydlení v bytových domech. Cena pozemku se zjistí dle § 4 vyhlášky a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena by byla vypočítána orientačně na 150,- Kč/m^2. Výpočet zde není ani uváděn, neboť tato cena sloužila pro jiné účely.
Cena zjištěná dle cenového předpisu neodpovídá obvyklé ceně v čase a místě. Obvyklá cena se bude blížit k obvyklé ceně stavebního pozemku – jedná se o pozemek pro budoucí výstavbu s předpokladem vybudování potřebné infrastruktury.

2. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Porovnávací metoda

Použité koeficienty : jeví-li se porovnávaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší je koeficient menší než 1.

K1 – redukce ceny
Koeficient je 1 u uskutečněných prodejů, 0,90 - 0,95 u nabídkových cen RK

K2 – velikost pozemku
Koeficient zohledňuje velikost porovnávaného pozemku

K3 – poloha pozemku
Koeficient zohledňuje polohu v jaké lokalitě se pozemek nachází

K4 – dopravní dostupnost
Koeficient zohledňuje dostupnost pozemku

K5 – intenzita využití
Koeficient zohledňuje celkové využití pozemku

K6 – vybavenost pozemku
Koeficient zohledňuje vybavenost pozemku

K7 – úvaha zpracovatele
Koeficient zohledňuje vlastní úvahu zpracovatele posudku

1. Prodej pozemku Hovorany

Nabízíme Vám k prodeji kompletně zasíťovaný stavební pozemek v obci Hovorany. Jedná se o parcely číslo 1386 o výměře 323 m^2 a 1387 o výměře 1098 m^2. Obě parcely jsou v celé své ploše vedeny dle územního plánu jako "plochy smíšené obytné venkovské".
Pozemek má uliční šíři cca 25 m, přiléhá k ulici Za Kostelem a nabízí se zde výstavba buď samostatně stojícího domu anebo je zde možnost pokračovat ve stávající řadové zástavbě (dvě stavební místa).
Na pozemek je dovedena elektřina a obecní vodovod. Přímo před parcelami je pak možnost napojení na kanalizaci a plynovod, jsou zde tedy k dispozici veškeré sítě.
Na pozemku, který je v přední části se nachází kvalitní kvelbený vinný sklep o délce 11,5 m a šíři 2,6 m rozdělený na přední část a zadní část. Dále se na pozemku nachází část bývalé stavby ze smíšeného zdiva ve špatném stavu, která je vhodná k odstranění.
V obci Hovorany je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Nedaleko pozemku se nachází rybník, dětské a fotbalové hřiště, tenisové kurty a další sportoviště. Obec má velmi dobré napojení na okresní město Hodonín a do Kyjova.

- Celková cena: 2 344 650,- Kč za nemovitost
- Cena za m²: 1 650,- Kč
- Plocha pozemku: 1 421 m^2

Použité koeficienty

K1	redukce pramene ceny – nabídka	0,90
K2	velikost pozemku – obdobná	1,00
K3	poloha – mírně horší	0,98
K4	dopravní dostupnost – mírně horší	0,98
K5	intenzita využití – obdobná	1,00
K6	vybavenost pozemku – horší	0,90
K7	úvaha zpracovatele	1,00
Celkový koeficient		0,778

Upravená cena 1 650,- Kč/m²x 0,778 = 1 284,- Kč/m²

2. Prodej pozemku Svatobořice - Mistřín

- *Nabízíme k prodeji pozemek v k. ú. Mistřín, vhodný k investici,o celkové výměře 2912 m². Jedná se o ornou půdu, pozemky jsou v klidné lokalitě obce Mistřín, na okraji velmi žádané výstavby rodinných domů. V územním plánu je pozemek veden jako plochy rezervy bydlení. Rovinatý pozemek se nachází v klidné lokalitě na kraji obce s veškerou občanskou vybaveností (ZŠ, MŠ, obchody, potraviny, pošta, zdravotní středisko, restaurace, hřiště...).*
- Celková cena: 3 053 000,- Kč za nemovitost
- Cena za m²: 1 048,- Kč
- Plocha pozemku: 2 912 m²

Použité koeficienty

K1	redukce pramene ceny – nabídka	0,90
K2	velikost pozemku – větší	1,03
K3	poloha – lepší	1,10
K4	dopravní dostupnost – lepší	1,05
K5	intenzita využití – lepší	1,05
K6	vybavenost pozemku – obdobná	1,00
K7	úvaha zpracovatele	1,00
Celkový koeficient		1,070

Upravená cena 1 048,- Kč/m²x 1,070 = 1 122,- Kč/m²

3. Prodej pozemků Kyjov - Boršov

- *Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové rozloze 918 m² v Boršově u Kyjova, okres Hodonín. Tento pozemek se nachází v klidné části obce Boršov. Momentálně je pozemek vedený jako orná půda, ale dle územního plánu jde o plochu určenou pro bydlení v rodinných domech.*
- Celková cena: **990 000,- Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 078,- Kč**
- Plocha pozemku: **918 m²**

Použité koeficienty

K1	redukce pramene ceny – nabídka	0,90
K2	velikost pozemku – větší	1,15
K3	poloha – horší	0,98
K4	dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5	intenzita využití – lepší	1,05
K6	vybavenost pozemku – lepší	1,05
K7	úvaha zpracovatele	1,00
Celkový koeficient		1,118

Upravená cena 1 078,- Kč/m^{2}x 1,118 = 1 205,- Kč/m^2

Poznámka : zdroj www.sreality.cz
Porovnávací metoda je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném čase a místě. Pokud v této oblasti není dostatek informací, je možné přiměřeně využívat údajů z cenových map, směrných cen i relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří. Vždy je nutné provést analýzu lokality a trendů dalšího vývoje.

Vyhodnocení srovnávací metody

Obecná hodnota srovnatelných nemovitostí:

1. 1 284,- Kč/m^2
2. 1 122,- Kč/m^2
3. 1 205,- Kč/m^2

Matematický průměr činí 3 611,- Kč : 3 = 1 204,- Kč/m^2, zaokrouhleně 1 200,- Kč/m^2

Pozitivní hledisko :
1. tržní hodnota nemovitostí neklesá, naopak je to dobrá investice
2. pozemky pro výstavbu jsou vedené i ve schváleném územním plánu
3. obec Hovorany má dobré spojení na město Kyjov (11 km) a Brno (cca 50 km)

Negativní hledisko :
1. okrajová část obce
2. prozatím chybějící zeleň

Obvyklá cena 1 200 ,-- Kč/m^2

Výpočet obvyklé ceny pozemků celkem

1 294 m^2 x 1 200,-- Kč/m^2 = 1 552 800,-- Kč

Pozemky celkem 1 552 800 ,-- Kč

D. ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo provedení odhadu obvyklé ceny výše uvedené nemovitosti pro potřeby prodeje.

Specifikace oceňované nemovitosti:
zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků parcela č. 1474/105, 1474/106, 1474/107, 1474/110, 1474/111, 1474/112 pro k.ú Hovorany, obec Hovorany, okres Hodonín.

Na základě výše uvedených zjištěných skutečností a po provedení analýzy situace, tržních aspektů a cenotvorných vlivů odhaduji obvyklou cenu uvedené nemovitostí ve výši:

Cena za 1 m^2

1 200,- Kč/m^2

Slovy: Jedentisícdvěstě korun českých/metr čtverečný

Cena celkem

1 552 800,- Kč

Slovy: Jedenmilionpětsetpadesátdvatisíceosmset korun českých

Obvyklá cena nemovitostí je v souladu s definicí obvyklé dle § 2, zákona č. 151/1997 Sb.

V Hodoníně, dne 18.10.2021

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Bratislavě ze dne 27. 3. 1985, Spr. 1704/84 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, nyní vedený u Krajského soudu v Brně Spr. 4493/92.
Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem ……3240/2021…….. znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.……3240/2021…… .

Ing. arch. Zdeněk MICHÁLEK
znalec z oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady se spec. nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.09.2021 16:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 24/2021 pro Obec Hovorany

Okres: **CZ0645 Hodonín**

Obec: **586170 Hovorany**

Kat.území: **646377 Hovorany**

List vlastnictví: **1**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*

Vlastnické právo		*Identifikátor*	*Podíl*
Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany		**00284904**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1474/105	**238**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1474/106	**268**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1474/107	**158**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1474/110	**226**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1474/111	**252**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1474/112	**152**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

omby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Smlouva kupní ze dne 06.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.

Pro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** **V-2398/2007-738**

RČ/IČO: **00284904**

Smlouva kupní ze dne 04.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.

Pro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** **V-2400/2007-738**

RČ/IČO: **00284904**

Smlouva kupní ze dne 06.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2007.

Pro: **Obec Hovorany, č.p. 45, 69612 Hovorany** **V-2401/2007-738**

RČ/IČO: **00284904**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1474/105	**00511**	**133**
	02210	**105**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.09.2021 16:55:02*

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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

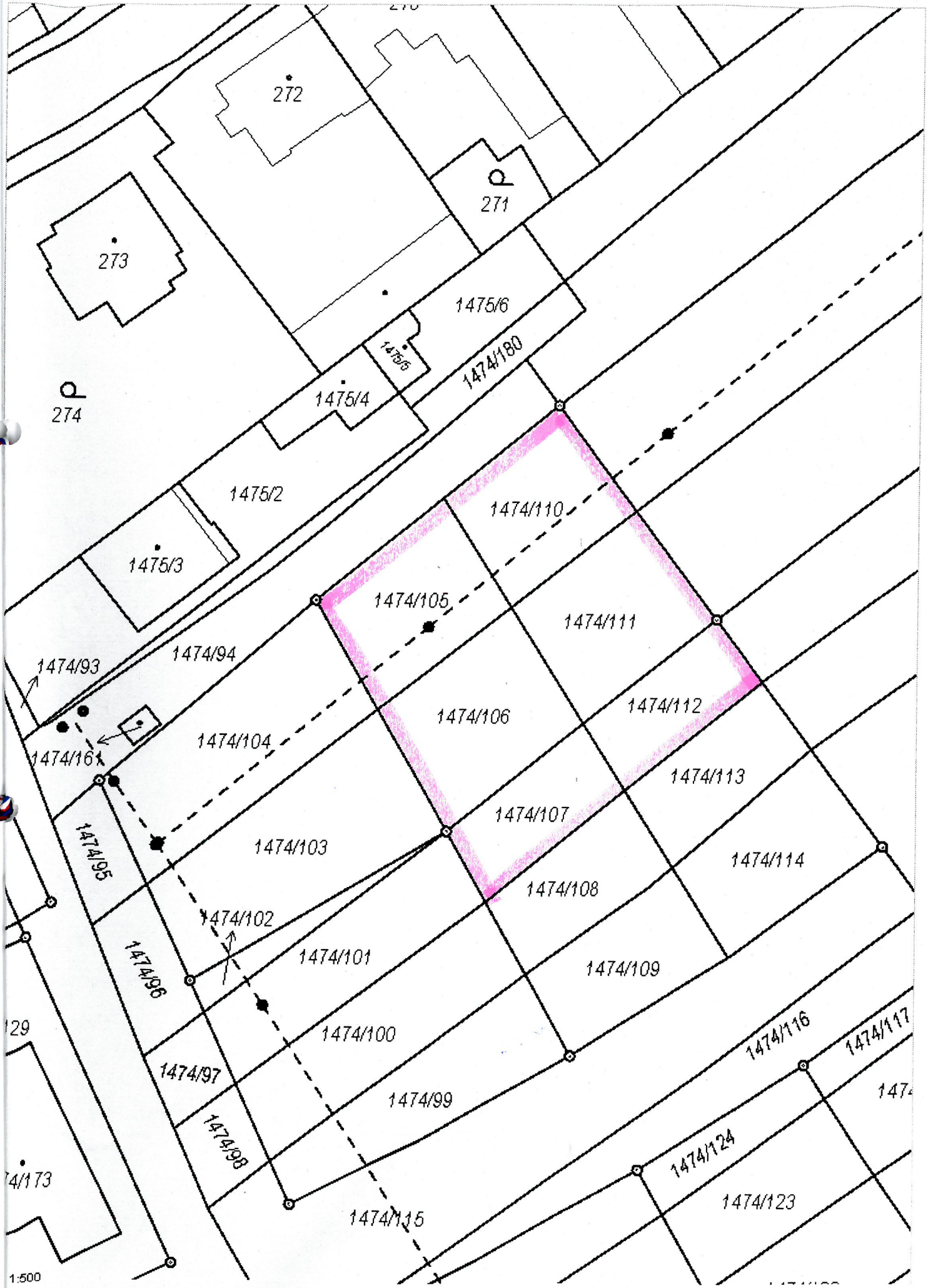
1474/106	**00511**	**20**
	02210	**248**
1474/107	**02210**	**158**
1474/110	**00511**	**3**
	02210	**223**
1474/111	**02210**	**252**
1474/112	**02210**	**152**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2021 16:57:48


272
271
273
274
1475/6
1475/5
1474/180
1475/4
1475/2
1475/3
1474/110
1474/105
1474/111
1474/93
1474/94
1474/106
1474/112
1474/104
1474/161
1474/113
1474/107
1474/103
1474/95
1474/114
1474/108
1474/102
1474/96
1474/101
1474/109
1474/100
1474/97
1474/116
1474/117
1474/99
1474/98
1474/124
1474/123
1474/115
1:500