

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1665/109/17

o ceně pozemků p.č.1638/252, p.č.3299/234, p.č.3299/235, p.č.3300/8, p.č.3301/96 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště

Objednavatel znaleckého posudku: H.Finance Group spol. s r.o. v likvidaci, RČ/IČO:
26221250
Biskupský dvůr 2095/8
110 00 Praha-Nové Město

Účel znaleckého posudku: pro potřebu objednatele

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Počet stran: 9 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

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

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Kunovice
686 04 Kunovice
LV: 3260
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Kunovice
Katastrální území: Kunovice u Uherského Hradiště
Počet obyvatel: 5 559
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 215,00 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{886,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.10.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- místní šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: H.Finance Group spol. s r.o. v likvidaci, Biskupský dvůr 2095/8, 110 00 Praha-Nové Město, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Převážně zemědělské pozemky a ostatní plochy situované u arelu bývalého ZD Kunovice. Pozemek p.č.1638/252 je zahrnut v platném územním plánu do ploch pro výstavbu zemědělských objektů.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky
2. Pozemky – cena obvyklá (tržní)

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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: Stavby pro zemědělství a	V	0,01

ostatní neuvedené		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,303}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,288}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,288}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,303}$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,950 * 1,000 * 0,303 = \mathbf{0,288}$$

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]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	886,-	0,288	0,300	76,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	1638/252	479,00	76,55	36 667,45
Stavební pozemek - celkem			479,00		36 667,45

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3299/234	31000	312,00	17,92	80,00	32,26	10 065,12
orná půda	3299/235	31000	742,00	17,92	80,00	32,26	23 936,92
orná půda	3301/96	31000	364,00	17,92	80,00	32,26	11 742,64
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 418,00 m ²				45 744,68

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	886,-	0,04				35,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3300/8	28,00	35,44		992,32
Jiný pozemek - celkem			28,00			992,32

Pozemky - zjištěná cena = 83 404,45 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

83 404,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

83 404,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

83 400,- Kč

slovy: Osmdesáttřítisícčtyřista Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.4.

2. STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

Obvyklá cena je stanovena metodou porovnávací, která nejlépe postihuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Ceny k porovnání vychází z marketingového průzkumu v dané lokalitě, z vlastní databáze cen znalce a z cen realitních kanceláří v dané lokalitě.

Ve sledovaném období byly v dané lokalitě nabízeny podobné nemovitosti :

Pozemky

Prodej pole 4032 m²

Lokalita : Kunovice

Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Kunovice u Uherského Hradiště. Jedná se o dvě parcely, které jsou zemědělsky využívány. Přístup po městském pozemku._

Cena : 130 000 Kč – nabídková cena (32 Kč/m²)

Prodej pole 940 m²

Lokalita : Kunovice

Exkluzivně nabízíme k prodeji ornou půdu v Kunovicích u Uherského Hradiště. Jedná se o id. 1/2 dvou sousedních pozemků z celkové výměry 1880 m², t.j. 940 m²._

Cena : 19 000 Kč – nabídková cena (20 Kč/m²)

Prodej pole 26 497 m²

Lokalita : Kunovice

Exkluzivně nabízíme prodej orné půdy v Kunovicích u Uherského Hradiště. Jedná se o soubor pozemků o celkové výměře 26497 m². Součástí souboru je i pozemek v lokalitě u plánovaného propojení obchvatu mezi Kunovicemi a Uherským Hradištěm._

Cena : 715 419 Kč – nabídková cena (27 Kč/m²)

Prodej pole 5235 m²

Lokalita : Kunovice

Prodej zemědělské půdy Kunovice okr. Uherské Hradiště, 8116 m². Jedná se o parcely č. 3274/36, 3274/37, 3274/38, 3274/47, 3274/48, 3274/49 a 3274/275. Pozemky se nachází mezi Kunovicemi a Míkovicemi._

Cena : 208 737 Kč – nabídková cena (40 Kč/m²)

Porovnáním s výše uvedenými nemovitostmi, s přihlédnutím k umístění, velikosti a reálné možnosti využití, odhaduji, že se cena bude pohybovat kolem částky

60 000 Kč (cca 30 Kč/m²)

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 obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a dopravní stavby.
Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 1664/109/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Podpis znalce :

V Uherském Hradišti 9. října 2017

Ing. František Jevický
Na Nivách 607
686 05 Uherské Hradiště

Kontakt : fjevicky@seznam.cz, 602 659 253