

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1664/108/17

o ceně pozemku p.č.621/1 v k.ú. Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště

**Objednavatel znaleckého posudku:** H.Finance Group spol. s r.o. v likvidaci, 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 7.10.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Jevický  
Na Nivách 607  
686 05 Uherské Hradiště

Počet stran:8 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: Pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Zlechov  
687 10 Zlechov  
LV: 2055  
Kraj: Zlínský  
Okres: Uherské Hradiště  
Obec: Zlechov  
Katastrální území: Zlechov  
Počet obyvatel: 1 670

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 215,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{441,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.10.2017.

## **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**

Pozemek - zahrada, dle platného územního plánu určen k zástavbě objektem bydlení. K pozemku nelze zajistit přímý přístup z veřejné komunikace. Šířka pozemku cca 7 m.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek
2. Pozemek – 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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 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: Vlivy snižující cenu - Není možný přímý přístup z veřejné komunikace.	I	-0,14
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,860}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,860}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,894}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,894}$$

### 1. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,860}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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  $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

**Celkový index I** =  $I_T * I_o * I_P = 0,860 * 1,000 * 1,040 = 0,894$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4	441,-	0,894	0,300	118,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	zahrada	621/1	479,00	118,28	56 656,12
Stavební pozemek - celkem			479,00		<b>56 656,12</b>

**Pozemek - zjištěná cena** = **56 656,12 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemek

56 656,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**56 656,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**56 660,- Kč**

slovy: Padesátšesttisícšestsetšedesát 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 lokalitách srovnatelných nabízeny podobné nemovitosti :*

### **Pozemky**

#### **Prodej stavebního pozemku 884 m<sup>2</sup>**

Lokalita : Tupesy

k prodeji stavební pozemek v obci Tupesy, vzdálených cca 7 km od Uherského Hradiště. Pozemek o celkové výměře 884 m<sup>2</sup> a uliční šíři cca 12 m, se nachází v klidné, nově se rodící ulici, v okrajové části obce. IS mimo kanalizace jsou v dosahu pozemku.

Cena : 490 000 Kč – nabídková cena (554 Kč/m<sup>2</sup>)

#### **Prodej stavebního pozemku 882 m<sup>2</sup>**

Lokalita : Břestek

k prodeji atraktivní stavební pozemek s krásným výhledem do okolí v obci Břestek - Chabaně o celkové výměře 882 m<sup>2</sup>. Jedná se o pěkný rovinatý, udržovaný pozemek s několika ovocnými stromy, územním plánem je určen k zástavbě. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, příjezdová komunikace asfaltová.

Cena : 529 200 Kč – nabídková cena (600 Kč/m<sup>2</sup>)

#### **Prodej stavebního pozemku 613 m<sup>2</sup>**

Lokalita : Boršice

Prodej stavebního pozemku v obci Boršice u Buchlovic. Pozemek o celkové výměře 613 m<sup>2</sup> je přímo přístupný z veřejné místní komunikace (obecní asfaltová silnice). Inženýrské sítě v dosahu pozemku. Vhodné pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu. Pozemek svažitý..

Cena : 367 800 Kč – nabídková cena (600 Kč/m<sup>2</sup>)

#### **Prodej stavebního pozemku 1587 m<sup>2</sup>**

Lokalita : Boršice

k prodeji stavební pozemek ve vinařské obci Boršice u Buchlovic. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Do budoucna bude možné rozdělit pozemek na 2 stavební parcely - horní a dolní. K oběma pozemkům vede obecní komunikace. Jsou zde poslední 2 stavební parcely. Nabízíme k prodeji i vedlejší parcelu. V obci je veškerá občanská vybavenost.

Cena : 793 500 Kč – nabídková cena (500 Kč/m<sup>2</sup>)

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

**72 000 Kč** (cca 150 Kč/m<sup>2</sup>)

### **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. 1664/108/17 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](mailto:fjevicky@seznam.cz), 602 659 253