

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6327/2019

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Vnorovy, k.ú. Vnorovy, Liděřovice na Moravě

Adresa nemovité věci: Vnorovy, 696 61 Vnorovy

Vlastnické údaje: Bez vlastníka

OBJEDNAVATEL: Obec Vnorovy, RČ/IČO: 00285480

Adresa objednatele: Hlavní 750, 696 61 Vnorovy

ZHOTOVITEL : Ing.Bc. Petr Čech

Adresa zhotovitele: tř. Masarykova 940, 69801 Veselí nad Moravou
telefon: 603 447 986 e-mail: cechpetr@es-servis.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

OBSAH

1. Administrativní cena

- 1.1. Zemědělské pozemky
- 1.2. Ostatní plocha - komunikace
- 1.3. Ostatní plocha - chodníky
- 1.4. Ostatní plocha - veřejná zeleň
- 1.5. Zastavěná plocha evidovaná
- 1.6. Pozemek k zastavění

2. Tržní ocenění majetku

- 2.1. Pozemky zemědělské
- 2.2. Pozemky stavební
- 2.3. Pozemky k zastavění
- 2.4. Pozemky ostatní plochy

Stav ke dni : 5.9.2019

Datum místního šetření: 5.9.2019

Počet stran: 18

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

Ve Veselí nad Moravou dne 8.9.2019

Ing.Bc. Petr Čech

NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku:

1. Zadání objednavatele ze dne 15.6.2019.
2. Údaje z katastru nemovitostí, vyhotovené informačním přístupem z internetových stránek ČÚZK.
3. Situace z katastrální mapy, vyhotovené informačním přístupem z internetových stránek ČÚZK.
4. Územní plán obce Vnorovy.
5. Údaje zjištěné při místním šetření ohledáním.
6. Údaje sdělené objednavatelem.
7. Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
8. Malý lexikon obcí s údaji o počtu obyvatel.
9. Údaje o cenách obvyklých zjištěných z realizovaných kupních smluv a z nabídky realitních kanceláří.
10. Publikace "Nemovitosti, oceňování a právní vztahy" autorů Prof.Ing. Albert Bradáč DrSc a Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.

Základní popis

Dle požadavku objednavatele je předmětem ocenění stanovení obvyklé ceny pozemků v obci Vnorovy, a to těchto druhů: orná půda, ostatní plocha - ostatní komunikace, ostatní plocha – zeleň, ostatní plocha – jiná plocha, zastavěná plocha a nádvoří, zahrada. Vše s přihlédnutím vymezení těchto ploch v platném územním plánu.

Obec Vnorovy má dvě katastrální území – Vnorovy a Liděřovice na Moravě. V místě je proveden elektrorozvod, veřejný vodovod, kanalizace a rozvod zemního plynu. Místní komunikace zpevněné. Obec Vnorovy (počet obyvatel 3017 dle MLO) je obcí s působností Obecního úřadu se základními obchody a službami, školou, kulturním zařízením a sportovním zařízením. Poptávka po nemovitostech je k datu ocenění v rovnováze s nabídkou. Pro srovnání cen jsem provedl i ocenění dle cenového předpisu. Z realizovaných kupních smluv za předešlé období byly zjištěny prodeje obdobných pozemků jen v případě zemědělské půdy a pozemků evidovaných jako zemědělské, ale územním plánem určené výhledově k zastavění objekty k bydlení. S pozemky ostatních ploch (komunikace, zeleň apod.) se obvykle neobchoduje a nejsou ani v nabídkách realitních kanceláří. V případě stanovení obvyklých cen pozemků ostatních ploch jsem proto z úředního odhadu použil koeficientu přepočtu z ceny pozemku zastavěné plochy. V případě pozemků, které nebyly v nedávné době obchodovány jako např. zastavěné pozemky, které se obchodují společně se stavbami a částečně i zemědělské, byly použity srovnatelné nabídky realitních kanceláří v obdobných obcích v okolí.

Cena obvyklá je definována v § 2 odst.(1) zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Na cenu nemovitostí má vliv především její situování a způsob využití, ale také její velikost, vybavenost, technický stav, využitelnost a v některých případech i nutné náklady na uvedení do užitného stavu.

Ocenění bude provedeno následovně:

1. Ocenění dle cenového předpisu - bude bráno jako návodné, co se týká koeficientu prodejnosti.
2. Zjištění obvyklé ceny nemovitostí porovnávací metodou dle srovnávacích pozemků.

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Vnorovy, 696 61
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Vnorovy
Katastrální území: Vnorovy, Liděřovice na Moravě
Počet obyvatel: 3.017

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1.011,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. 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
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{452,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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 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

Znaky č. 7 až 9 jsou rovny 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 - nejsou	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Zemědělské pozemky

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Průměrná hodnota BPEJ k.ú. = 13,42 Kč

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda			1	8,39	60,00	13,42	13,42
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 m ²				13,42
Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem						=	13,42 Kč

2. Ostatní plocha - komunikace

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	452,00	0,255 1,000	115,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace		1	115,26	115,26
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	115,26
Ostatní plocha - komunikace - zjištěná cena celkem				=	115,26 Kč

1.3. Ostatní plocha - chodníky

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	452,00	0,240	1,000	108,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace		1	108,48	108,48
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	108,48
Ostatní plocha - chodníky - zjištěná cena celkem				=	108,48 Kč

1.4. Ostatní plocha - veřejná zeleň

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

4

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

i = 1

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	452,00	0,285	1,000	128,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - veřejná zeleň		1	128,82	128,82
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	128,82
Ostatní plocha - veřejná zeleň - zjištěná cena celkem				=	128,82 Kč

1.5. Zastavěná plocha evidovaná

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

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	452,00	1,060		479,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1	1	479,12	479,12
Stavební pozemek celkem				1	479,12

Zastavěná plocha evidovaná - zjištěná cena celkem

= 479,12 Kč

1.6. Pozemek k zastavění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

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 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	452,00	1,060	0,300	143,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	Zemědělská půda	1	1	143,74	143,74
Stavební pozemek celkem				1	143,74
Pozemek k zastavění - zjištěná cena celkem				=	143,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Kupní smlouva - archiv k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
47.880	2.668	17,95	1,00	17,95

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Kupní smlouva - archiv k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
235.872	13.104	18,00	1,00	18,00

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Kupní smlouva - archiv k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
266.256	14.792	18,00	1,00	18,00

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Vracov			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
27	1	27,00	0,85	22,95

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Vracov			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
22	1	22,00	0,85	18,70

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Bzenec			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
23	1	23,00	0,85	19,55

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Veselí nad Moravou			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,98	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
25	1	25,00	0,83	20,75

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Kněždub			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
25	1	25,00	0,89	22,25

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Strážnice			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,98	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
20	1	20,00	0,83	16,60

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Rohatec			
Popis:	Zdroj - internet			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,85
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				0,98
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
28	1	28,00	0,83	23,24

Zjištěná průměrná jednotková cena **19,80 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1	1	20,00		20
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		20

2. Pozemky stavební

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek			
Lokalita:	Vnorovy			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
600	1	600,00	0,95	570,00

Název: Stavební pozemek				
Lokalita: Domanín				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
454	1	454,00	1,18	535,72

Název: Stavební pozemek				
Lokalita: Kelčany				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500	1	500,00	1,15	575,00

Název: Stavební pozemek				
Lokalita: Sudoměřice				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
744	1	744,00	1,05	781,20

Název: Stavební pozemek				
Lokalita: Rohatec				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
900	1	900,00	0,73	657,00

Název: Stavební pozemek				
Lokalita: Moravský Písek				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,03	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,03	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
592	1	592,00	1,01	597,92

Název: Stavební pozemek				
Lokalita: Bzenec				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500	1	500,00	0,95	475,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	598,83 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1	1	600,00		600
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		600

3. Pozemky k zastavění

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek k zastavění			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Smluvní cena z evidence k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
400.000	2.233	179,13	1,00	179,13

Název:	Pozemek k zastavění			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Smluvní cena z evidence k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
400.000	1.155	346,32	1,00	346,32

Název:	Pozemek k zastavění			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Smluvní cena z evidence k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
700.000	4.899	142,89	1,00	142,89

Název:	Pozemek k zastavění			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Smluvní cena z evidence k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200.000	1.373	145,67	1,00	145,67

Název:	Pozemek k zastavění			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Smluvní cena z evidence k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
200.000	1.138	175,75	1,00	175,75

Název:	Pozemek k zastavění			
Lokalita:	Vnorovy			
Popis:	Smluvní cena z evidence k.ú.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
265.000	1.032	256,78	1,00	256,78

Zjištěná průměrná jednotková cena **207,76 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda		1	210,00		210
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		210

4. Ostatní plochy

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Ostatní plochy			
Lokalita:	Vnorovy			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,26	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
600	1	600,00	0,26	156,00

Zjištěná průměrná jednotková cena **156,00 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1	1	156,00		156
Celková výměra pozemků		1	Hodnota pozemků celkem		156

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělské pozemky	13,40 Kč
2. Ostatní plocha - komunikace	115,30 Kč
3. Ostatní plocha - chodníky	108,50 Kč
4. Ostatní plocha - veřejná zeleň	128,80 Kč
5. Zastavěná plocha evidovaná	479,10 Kč
6. Pozemek k zastavění	143,70 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Zemědělské pozemky	20,00 Kč
2. Pozemky stavební	600,00 Kč
3. Pozemky k zastavění	210,00 Kč
4. Ostatní plochy	156,00 Kč

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 29.3.1990, č.j. Spr. 1118/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 6327 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 6327.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce