



Znalecký posudek č. 883/2015

Odhad obvyklé ceny pozemků:

Obvyklá cena vztažená k období roku 2009 - pozemku parc.č.524

Obvyklá cena vztažená k období roku 2012 - pozemkům parc.č. 526, 504/11, 522/5, 524/3 a 1829/50,

vše zapsáno na LV č.1854 pro k.ú. Čejč.

Objednatel posudku:

Obec Čejč
696 14 Čejč č.p.430
IČ: 00284815

Účel posudku: odhad ceny v místě a čase obvyklé

Podle stavu k roku 2012 a 2014 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Sedlák
Na Výhoně 4092
695 01 Hodonín

Posudek obsahuje 14 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hodoníně, 07.04.2015

Nález

Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny pozemků:

Obvyklá cena vztažená k období roku 2009 - pozemku parc.č.524

Obvyklá cena vztažená k období roku 2012 - pozemků parc.č. 526, 504/11, 522/5, 524/3 a 1829/5

vše zapsáno na LV č.1854 pro k.ú. Čejč.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka byla provedena dne 01.04.2015.

Podklady pro vypracování posudku

Objednávka OÚ Čejč ze dne 31.3.2015.

Kopie katastrální mapy a ortofoto mapa.

Výsledek místního šetření ze dne 01.04.2015.

Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Databáze znalce.

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Čejč
Katastrální území: Čejč (618942)

List vlastnictví číslo: 1854

Vlastník:

MIRROR Moravia s.r.o.

Wintrova 2853/30a, Líšeň, 62800 Brno

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byly oceňované pozemky identifikovány podle snímku katastrální a ortofoto mapy.

Ostatní údaje byly převzaty z LV č.1854.

Obsah posudku

Pozemky na LV č.1854 pro k.ú. Čejč

Stav dle územního plánu

Analýza trhu

Metoda porovnávací

Odhad ceny obvyklé

Rekapitulace

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Předmětem ocenění je odhad obvyklé ceny pozemků, obvyklá cena vztažená k období roku 2009 - pozemku parc.č.524, obvyklá cena vztažená k období roku 2012 - pozemků parc.č. 526, 504/11, 522/5, 524/3 a 1829/50, vše v k.ú. Čejč.

Při odhadu obvyklé ceny zemku vychází znalec z metody porovnávací – porovnání s uskutečněnými prodeji podobných pozemků ve srovnatelných lokalitách.

Ocenění zohledňuje pouze informace, které byly známy a dostupné k datu ocenění. Ocenění je připraveno výhradně pro uvedený účel a nelze jej proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k účelům jiným a jinými osobami.

Posudek

Ocenění vztažené k období roku 2009:

Pozemek parc.č. 524/4 o výměře 1302m², ostatní plocha, jiná plocha

Oceňovaný pozemek se nachází v centru obce Čejč. Dle ÚP obce je určen pro zastavění objektu bydlení – bytovým domem.

K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě.

Ocenění vztažené k období roku 2012:

Pozemek parc.č. 526 o výměře 6m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek parc.č. 504/11 o výměře 218m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek parc.č. 522/5 o výměře 599m², zahrada

Pozemek parc.č. 524/3 o výměře 1168m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek parc.č. 1829/50 o výměře 254m², ostatní plocha, jiná plocha

Oceňované pozemky se nachází v centru obce Čejč. Leží v okolí výše uvedeného pozemku parc.č.524/4 a budou dle ÚP tvořit okolí plánovaného bytového domu v jednotném funkčním celku.

Stav dle územního plánu

Pozemek parc.č.524/4

Dle informace starostky Obce Čejč, je pozemek ÚP obce určen k zastavění stavbou bytového domu.

Pozemek parc.č. 526 o výměře 6m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek parc.č. 504/11 o výměře 218m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek parc.č. 522/5 o výměře 599m², zahrada

Pozemek parc.č. 524/3 o výměře 1168m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemek parc.č. 1829/50 o výměře 254m², ostatní plocha, jiná plocha

Dle informace starostky Obce Čejč, jsou pozemky určeny ÚP obce jako plochy plnící funkci okolí bytového domu.

Analýza trhu

Cílem provedení analýzy trhu je zejména zjistit stav na trhu s prodejem obdobného druhu pozemků v daném místě, a zjistit stav v nabídce a poptávce s tímto typem prodeje v daném čase, místě, nebo území. Tyto zjištěné skutečnosti poskytují obraz o trhu, a jsou vodítkem k odhadu výše ceny obvyklé.

Z hlediska trhu se jedná o standardní případ prodeje pozemků pro bytovou výstavbu. V obdobných obcích se jedná spíše o pozemky pro stavby rodinných domů, bytové domy nejsou pro tuto velikost obcí typickým příkladem.

Metoda porovnávací

Definice porovnávacího způsobu ocenění dle Zákona č.151/1997 Sb, §2, odst.5), písmeno c):

Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

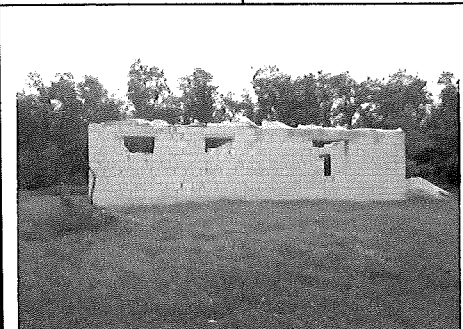
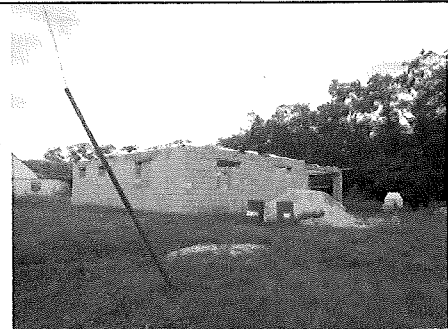
Při ocenění je třeba zohlednit časovou prodlevu, se kterou požaduje objednatel pozemky ocenit. Pro porovnávací metodu využil znalec údaje z celostátní databáze prodaných nemovitých věcí, která je k dispozici znalcům do této databáze potřebnými údaji přispívajícími.

Pro metodu porovnávací využil znalec s ohledem na poměrně stabilizovanou situaci na trhu s tímto druhem pozemků údaje z období roků 2012 – 2014. Období roku 2009 je již z hlediska archivovaných údajů příliš vzdálené.

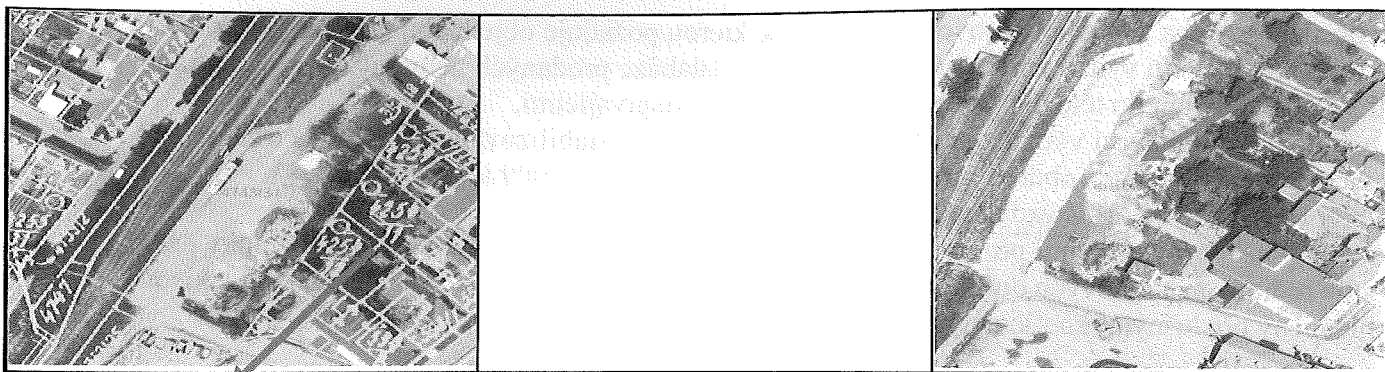
Rozdíly mezi porovnávacími pozemky, spočívající v časovém posunu, rozdíly mezi pozemky pro stavby rodinných a bytových domů a rozdíly ve velikosti, významu obcí a zajištěnosti inž. sítí jsou zohledněny příslušnými koeficienty.


Srovnávací pozemky pro tvořící okolí objektů pro bydlení

Lokalita	okres Břeclav, obec Nový Přerov						
Popis lokality	Okrajová lokalita s novou výstavbou rodinných domů.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, lichoběžníkový tvar, na pozemcích se v době převodu nenacházely žádné stavby ani porosty.						
Druh pozemku KN	Ost.pl., ostatní komunikace Ost.pl. , jiná plocha	Územní plán		Br – Bydlení v rodinných domech			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	Možnost napojení: vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, zpevněná komunikace						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	33 200	Výměra (m ²) Cena za (Kč/m ²)	664 50	Datum prodeje	03/11	Prodávající	Právnícká osoba
Poznámka	Jednalo se o koupi 2 menších pozemků od Obce Nový Přerov jako jedna stavební parcela v lokalitě určené pro novou výstavbu RD) lokalita navazující na stávající obytnou zástavbu).					Zdroj KC	KS-PU
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						

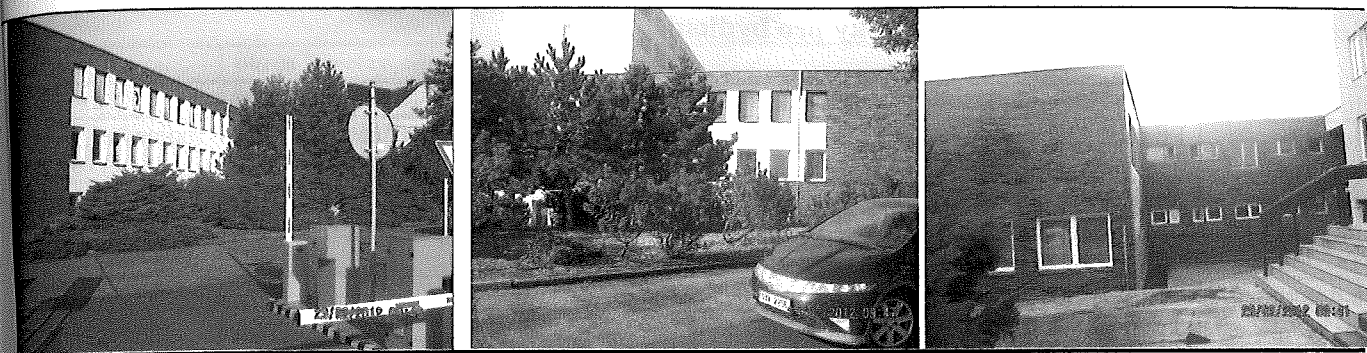



Lokalita	okres Břeclav, Kobyly,						
Popis lokality	lokalita v blízkosti centra obce, v současné době neudržovaný pozemek se zpevněným příjezdem						
Základní popis	území dopravní infrastruktury						
Druh pozemku KN	ostatní plocha – jiná plocha			Územní plán			
Stupeň dokument.	není			Záplavová oblast		stupeň nízký (100 letá voda)	
Inženýrské sítě	všechny IS						
Omezení (rizika)							
Kupní cena Kč	525 000	Výměra m ²	4 502	Datum prodeje	01/14	Prodávající	PO (České dráhy)
		cena za m ²	120				
poznámka						Zdroj KC	KS
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						



Lokalita	Okres Hodonín, Lužice u Hodonína						
Popis lokality	Pozemky jsou situované za rodinným domem, rovinaté						
Základní popis	využíván jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem						
Druh pozemku KN	Orná půda	Územní plán	Ne				
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast	Ne				
Inženýrské sítě	Ne						
Omezení (rizika)	Ne						
Kupní cena (Kč)	20 000	Výměra (m ²)	579	Datum prodeje	03/2012	Prodávající	fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	34,50				
Poznámka	Součástí pozemku jsou trvalé porosty (okrasné dřeviny).					Zdroj KC	KS
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						
							

Lokalita	Hodonín, na ulici Plučárna						
Popis lokality	Pozemky jsou situovány uvnitř uliční městské zástavby. V okolí občanská vybavenost a obytné domy.						
Základní popis	Jedná se o čtyři pozemky. Jeden pozemek je zastavěn administrativní budovou, ostatní tvoří zpevněné plochy okolo této budovy s trvalými porosty. Stavby ani venkovní úpravy nebyly předmětem prodeje.						
Druh pozemku KN	Zastavěná plocha a nádvoří		Územní plán				
Stupeň dokument.			Záplavová oblast		Bez rizika		
Inženýrské sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektro						
Omezení (rizika)	Ne						
Kupní cena (Kč)	135 000	Výměra (m ²)	897	Datum prodeje	10/2013	Prodávající	práv.osoba
		Cena za (Kč/m ²)	150,50				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						





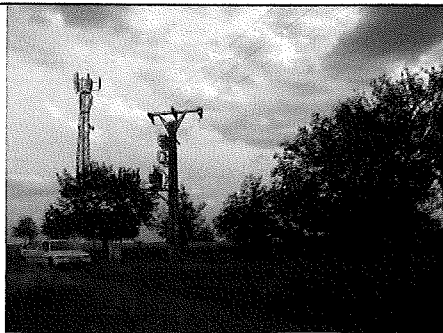
Porovnávané pozemky – okolí objektů pro bydlení

Název				Výchozí cena srov. pozemků(VC)	
<i>K_{místa, polohy, pozemku a významu obce}</i>	<i>K_{vybavenosti inž. sítí}</i>	<i>K_{využitelnosti současné i budoucí}</i>	<i>K_{původu ceny}</i>	Cena porovnáním za m ² (CP)	Plocha pozemku m ² Váha (V)
K.ú. Nový Přerov				50,- Kč	664m ²
1,10	1,00	0,90	1,00	50,- Kč	1,00
K.ú. Lužice u Hodonín				34,50 Kč	579m ²
0,90	1,00	1,20	1,00	37,26 Kč	2,00
K.ú. Kobylí				120,- Kč	4502m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	120,- Kč	1,00
K.ú. Hodonín				150,50 Kč	897m ²
0,80	1,00	1,00	1,00	120,40 Kč	1,00


kde $CP = VC \times (K_{\text{místa, polohy pozemku a významu obce}} \times K_{\text{vybavenosti inž. sítí}} \times K_{\text{využitelnosti současné i budoucí}} \times K_{\text{původu ceny}})$

Srovnávací pozemky stavební pozemky pro bydlení


Lokalita	Okres Hodonín, Dubňany, ulice Palackého						
Popis lokality	Při ulici Palackého, okrajová část obce. Pozemky jsou určeny územním plánem k zastavění rodinnými domy.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar, na pozemcích se nachází zahrádky.						
Druh pozemku KN	Orná půda, zahrada		Územní plán		Plochy bydlení		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	komplet						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	596 770	Výměra (m ²)	3 381	Datum prodeje	07/12	Prodávající	Fyzické osoby
		Cena za (Kč/m ²)	176				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						
 							

Lokalita	okr. Vyškov, Heršpice						
Popis lokality	Pozemek v kat.území Heršpice, v obci Heršpice, okr. Vyškov leží východním okrají obce při výjezdu z obce na pravé straně silnice.						
Základní popis	Rovinatý pozemek má obdélníkový tvar, na pozemku je několik ovocných trvalých porostů. K malé části pozemku je zřízeno věčné břemeno práva vedení, oprav a údržby elektrické přípojky..Pozemek je v kat.nemovitostí evidován jako „zahrada“.						
Druh pozemku KN	Zahrada	Územní plán		Zastavitelná plocha pro bydlení			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	Nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	450 000	Výměra (m ²)	1165	Datum prodeje	06/12	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	386				
Poznámka	Údaje dle KS PU.						
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						
							

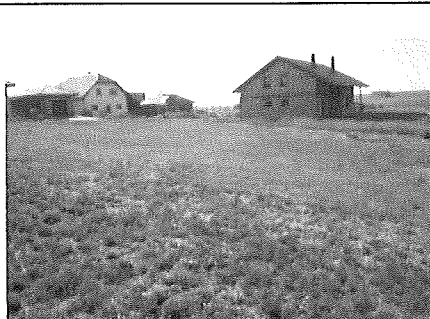
Lokalita	okres Břeclav, obec Šitbořice						
Popis lokality	Nemovitost se nachází při severozápadním okraji obce Šitbořice, v lokalitě s nově vznikající zástavbou rodinnými domy v ulici Tocháčkova.						
Základní popis	Rovinatý pozemek pro výstavbu RD.						
Druh pozemku	Orná půda		Územní plán		Bydlení		
KN							
Stupeň dokument.	SP		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, zpevněná komunikace						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	202 000	Výměra (m ²)	505	Datum prodeje	09/2012	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m ²)	400				
Poznámka	Jednalo se o koupi pozemku pro výstavbu RD.					Zdroj KC	BKS
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						




Katastrální mapka pozemku



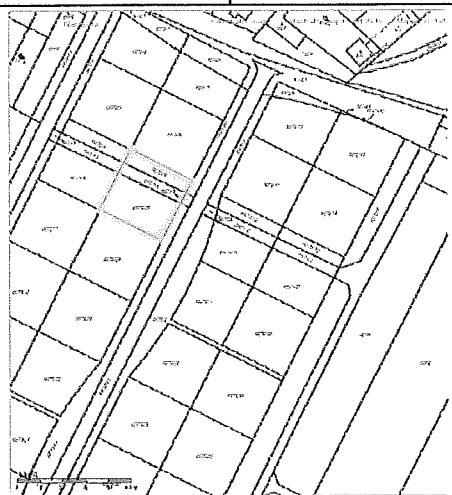
Fotografie pozemku s domem





Fotografie pozemku s domem

Lokalita	Okres Hodonín, obec Vnorovy, ulice Jazera						
Popis lokality	Pozemky situované v okrajové části obce, v lokalitě nově stavěných rodinných domů						
Základní popis	Jedná se o 2 pozemky rovinnaté obdélného tvaru						
Druh pozemku KN	Trvalý travní porost a orná půda	Územní plán		Obytná zástavba			
Stupeň dokument.	Schválené územní rozhodnutí	Záplavová oblast		ne			
Inženýrské sítě	Voda, kanalizace, plyn, elektro						
Omezení (rizika)	Ne						
Kupní cena (Kč)	763 700	Výměra (m ²)	213 1969	Datum prodeje	05/2013	Prodávající	soukr.osoba
		Cena za (Kč/m ²)	350				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						
							

Lokalita	okres Břeclav, obec Březí						
Popis lokality	Nemovitost se nachází v jižní části obce Březí při místní komunikaci v lokalitě s budoucí novou zástavbou rodinnými domy.						
Základní popis	Rovinatý pozemek pro výstavbu RD.						
Druh pozemku KN	Orná půda	Územní plán		Bydlení			
Stupeň dokument.	Žádost o SP	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	vodovod, kanalizace, plyn, elektřina, zpevněná komunikace						
Omezení (rizika)	Na oceňované nemovitosti vážně předkupní právo ve prospěch Obce Březí, které bude zrušeno, pokud do 01/2014 bude stavba povolena a do 01/2018 zkolaudována.						
Kupní cena (Kč)	356 070	Výměra (m ²)	913	Datum prodeje	01/2013	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m ²)	390				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
Autor	Databáze prodaných nemovitých věcí pro JHM kraj						







Porovnávání pozemky – objekty pro bydlení

Název				Výchozí cena srov. pozemků(VC)	
<i>K_{místa, polohy, pozemku a významu obce}</i>	<i>K_{vybavenosti inž. sítí}</i>	<i>K_{využitelnosti současné i budoucí}</i>	<i>K_{původu ceny}</i>	Cena porovnáním za m ² (CP)	Plocha pozemku m ² Váha (V)
K.ú. Dubňany				176,- Kč	3381m ²
1,10	1,00	0,90	1,00	174,- Kč	1,00
K.ú.Hetršpice				386,- Kč	1165m ²
0,90	0,80	0,90	1,00	250,- Kč	1,00
K.ú.Šitbořice				400,- Kč	505m ²
1,00	1,00	0,80	1,00	320,- Kč	1,00
K.ú.Vnorovy				350,- Kč	2182m ²
1,00	1,00	0,90	1,00	315,- Kč	1,00
K.ú.Březí				390,- Kč	913m ²
1,00	1,00	0,90	1,00	351,- Kč	1,00

kde CP = VC × (K_{místa, polohy pozemku a významu obce} × K_{vybavenosti inž. sítí} × K_{využitelnosti současné i budoucí} × K_{původu ceny})

Odhad ceny obvyklé

Definice ceny obvyklé dle Zákona č.151/1997 Sb, §2, odst.1):

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. 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro odhad ceny obvyklé budou využity údaje získané metodou porovnávací, jako vážený průměr těchto cen.

Pozemky tvořící okolí objektů pro bydlení

Vážený průměr cen:

$(50,00 \times 1 + 37,26 \times 1,00 + 120,00 \times 1 + 120,40 \times 1) : 4 = 81,92 \text{ Kč/m}^2$.

Cenu 80 až 90,-Kč/m² odhaduje znalec s ohledem na výsledky metody porovnávací pro tento druh pozemků v období roků 2012 -2014 za cenu v místě a čase obvyklou.

Stavební pozemky pro objekty bydlení

Vážený průměr cen:

$(174 \times 1 + 250,00 \times 1 + 320,00 \times 1 + 315,00 \times 1 + 351,00 \times 1) : 5 = 282,00 \text{ Kč/m}^2$.

Cenu kolem 300,-Kč/m² odhaduje znalec s ohledem na výsledky metody porovnávací pro tento druh pozemků v období roků 2012 – 2014 za cenu v místě a čase obvyklou.

Prohlášení znalce ve smyslu zákona č.99/1963 Sb., § 127a, v platném znění:

Znalec prohlašuje, že je si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Hodoníně, 07.04.2015

Ing. Jiří Sedlák
Na Výhoně 4092
695 01 Hodonín



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.12.1996, č.j. Spr. 2128/96, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 883/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem – fa č.507.