

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2170-100/19

o obvyklé (tržní) ceně pozemků p.č. 8478 a p.č. 8479, k.ú. a obec Šardice, okres Hodonín.

Objednatel znaleckého posudku:

Obec Šardice
Šardice 601
696 13 Šardice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé (tržní) ceny - podklad k
případnému prodeji.

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., 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., podle stavu ke dni 26.8.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327
697 01 Kyjov
telefon: 602 522 040
e-mail: slabak.f@seznam.cz

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kyjově 28.8.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou (tržní) cenu pozemku.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zákon o oceňování majetku praví, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. V tomto případě však porovnání s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje, nelze s čím porovnávat, proto se cena nemovitostí v tomto posudku určí pomocí výpočtu cen podle platné oceňovací vyhlášky, která v sobě zahrnuje mimo jiné i tržní koeficienty odpovídající dané lokalitě a v čase ocenění. Bylo by nesmyslné porovnávat určitý pozemek s pozemky neporovnatelnými - odlišnými.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 8478, p.č. 8479
Adresa předmětu ocenění: Šardice
696 13 Šardice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Šardice
Katastrální území: Šardice
Počet obyvatel: 2 177
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 011,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 342,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.8.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. a obec Šardice, okres Hodonín.

Katastrální mapa.

Územní plán Obce Šardice.

Informace sdělené objednatelem posudku a údaje zjištěné prohlídkou na místě oceňovaných pozemků ze dne 26.8.2019.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Obec Šardice, 696 13 Šardice 601.

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č. 8478 a p.č. 8479 se nachází ve východní okrajové části obce, v blízkosti kopce „Padělák“. U pozemku p.č. 8478 se jedná o zahradu jako jednotný funkční celek se stavebním pozemkem p.č. 1226, rodinným domem č.p. 255 a zahradou p.č. 1227.

Pozemek p.č. 8479 je evidován jako vinice, tvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými pozemky a nejsou na něm žádné porosty. Jedná se o zemědělské pozemek s nízkou bonitou (BPEJ), ale je zahrnut v územním plánu obce jako pozemek s možností zástavby s funkčním využitím pro bydlení.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 8478
2. Pozemek p.č. 8479

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. 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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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: Vlivy snižující cenu - nepravděpodobnost prodeje jinému zájemci, než je vlastník pozemku p.č. 1226.	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
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: Vlivy zvyšující cenu - jednotný funkční celek k rezidenční zástavbě	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,210$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,871$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,210$$

1. Pozemek p.č. 8478

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,210$

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 - není	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,210 = 1,210$$

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	342,-	1,210		413,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	8478	258	413,82	106 765,56
Stavební pozemek - celkem			258		106 765,56

Pozemek p.č. 8478 - zjištěná cena celkem = 106 765,56 Kč

2. Pozemek p.č. 8479

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,210$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,210 = 1,210$$

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)	342,-	1,210	0,300	124,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	vinice	8479	343	124,15	42 583,45
Stavební pozemek - celkem			343		42 583,45

Pozemek p.č. 8479 - zjištěná cena celkem = 42 583,45 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 8478
2. Pozemek p.č. 8479

106 765,60 Kč
42 583,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

149 349,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

149 350,- Kč

slovy: Jednostočtyřicetdevět tisíc třístapadesát Kč

Vzhledem k vypočteným hodnotám, poloze pozemku, jeho stavu a situaci na trhu s obdobnými pozemky se stanovuje obvyklá (tržní) cena celkem

149.000,-Kč.



V Kyjově 28.8.2019

Ing. František Slabák, aut. ing.
Brandlova 1327
697 01 Kyjov
telefon: 602 522 040
e-mail: slabak.f@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, Rooseveltova 16, ze dne 15.5.2006 č.j.Spr.1573/2005 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

V souladu s ustanovením § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si plně vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2170-100/19 znaleckého deníku.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [8478](#)
Obec: [Šardice \[586641\]](#)
Katastrální území: [Šardice \[762059\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 258
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Šardice, č. p. 601, 69613 Šardice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
04077	242
00511	16

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.08.2019 17:00:02.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [8479](#)
Obec: [Šardice \[586641\]](#)
Katastrální území: [Šardice \[762059\]](#)
Číslo LV: [10001](#)
Výměra [m²]: 343
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: vinice



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Šardice, č. p. 601, 69613 Šardice

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
01911	1
04077	66
00511	276

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.08.2019 17:00:02.

Autorizovaný inženýr podle zákona č. 360/1992 Sb.

OSVĚDČENÍ O AUTORIZACI



číslo 19 823

vydané
Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků
činných ve výstavbě
podle zákona ČNR 2360/1992 Sb.

Ing. František Slabák
jméno a příjmení
6304110549
rodné číslo

je
autorizovaným inženýrem
v oboru
pozemní stavby

V seznamu autorizovaných osob vedeném ČKAIT je veden pod číslem
1003757
a je oprávněn užívat autorizační razítko, jehož kontrolní otisk
je uveden zde:

Autorizace je udělena ke dni 12.7.2002

Ing. Václav Mach
předseda ČKAIT

Soudní znalec podle zákona č. 36/1967 Sb.

Krajský soud v Brně

Spz 1573/2005 V Brně dne 15. května 2006

Pan
Ing. František Slabák
Vinohrady 2539
697 01 Kyjov

JMENOVAČÍ DEKRET

Podle ustanovení § 3 zák. č. 36/1967 Sb. ze dne 6. dubna 1967 o znalcích a
tumočnicích a ve smyslu pověření daného ustanovením § 1 odst. 2 vyhlášky ministerstva
spravedlivosti č. 37/1967 Sb. ze dne 17. dubna 1967, k provedení zákona o znalcích a
tumočnicích, j m e n u j i

znalcem

v oboru **ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, v oboru stavebnictví,
odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.**



ibecyf
JUDr. Jaromír Pořízek
předseda Krajského soudu v Brně

Sluh složen dne: 15.5.2006
pod poř. č.: 4084





Energetický specialista podle zákona č. 406/2000 Sb.




MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU
Na Prátnišku 32, 110 15 Praha 1

Ing. František Slabák
r. č. 630411/0549
je oprávněn

vypracovávat průkazy energetické náročnosti budovy
s platností od 30.10.2013




podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů:

Číslo oprávnění: 1243

V Praze dne 25. listopadu 2013

Ing. Pavel Šolc
náměstek ministra průmyslu a obchodu

Výčet činností

Slabak

- soudní inženýrství, znalecké posudky
- oceňování nemovitostí a věcných práv
- oceňování pro bankovníctví
- smluvní partner Komerční banky a.s.
- smluvní partner UniCredit Bank a.s.
- smluvní partner mBank S.A.

- průkazy energetické náročnosti budov
- návrhy energeticky úsporných konstrukcí
- energetické posudky

- stavební dozor

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **121877696-2986-190903132411**, skládající se z **11** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **ILONA SADÍLKOVÁ**

Vystavil: **Obec Šardice**

V Šardicích dne 03.09.2019



121877696-2986-190903132411