

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1390-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemku parc.č. 3315/271 vzniklého oddělením z původní parc.č. 3315/34 v katastrálním území Hluk

Znalec: Ing. Martin Dufka
Hlavní 43
687 25 Hluk

Zadavatel: Město Hluk
Hřbitovní 140
68725 Hluk

Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 24.3.2022

Vyhotoveno: V Hluku 6.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení ceny obvyklé pozemku parc.č. 3315/271 vzniklého oddělením z původní parc.č. 3315/34 v katastrálním území Hluk.

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění nemovité věci za účelem převodu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny žádné jiné závažné skutečnosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.3.2022 za přítomnosti zástupce objednatele.

2. V

2.1.

Výbě
pro u
uskut
obdob

2.2.

1. Čá
Katastr
2. M
3. Ge
Uhersl
4. Inj
5. Oc

2.3. 7

Úkole
cenové
V zákc
cenou
popřípa
obchod
avšak
nebo k
tísně p
rozumě
kupujíc
z osobn

Meziná
by akti
prodáva
obě stra
na trhu,
případě.

Na zákla
1. Ocen
zákonů
350/201
a vyhlášt

2. Ocer
nemovity

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdroje dat je omezen na údaje z katastru nemovitostí a na místní šetření. Pro výběr zdroje dat pro určení ceny obvyklé byly zvoleny listinné výstupy s uvedenými cenami z katastru nemovitostí uskutečněných převodů obdobných nemovitých věcí v k.ú. Hluk a v blízkém okolí, k nimž došlo v období posledních 12 měsíců před dnem odhadu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV 10001 pro katastrální území Hluk vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Uherské Hradiště dne 23. 2. 2022
2. Místní šetření konané dne 24.3.2022 za účasti zástupce objednatele
3. Geometrický plán č.2133-113/2021 pro rozdělení pozemku schválený KÚ pro Zlínský kraj KP Uherské Hradiště po číslem PGP-296/2022-711 dne 15.3.2022
4. Informace z realitního trhu a listinné výstupy z katastru nemovitostí
5. Oceňovací předpis platný ke dni odhadu

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí a cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu.

V zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována takto: „...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti trhu, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem tržní hodnota jako „odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku“. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet na trhu, pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, v takovém případě je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon 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 vyhláška MF ČR č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.
2. Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.

3. Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro výběr zdroje dat pro určení ceny obvyklé byly zvoleny listinné výstupy s uvedenými cenami z katastru nemovitostí a vlastní databáze uskutečněných převodů obdobných nemovitých věcí a to pozemků v k.ú. Hluk a blízkém okolí, k nimž došlo v období posledních 12 měsíců před dnem odhadu.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 3315/271 v k.ú. Hluk
Adresa předmětu ocenění: Orelská
687 25 Hluk
LV: 10001
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Hluk
Katastrální území: Hluk
Počet obyvatel: 4 338
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 482,00 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: 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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{646,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV 10001, k.ú. Hluk
Město Hluk, Hřbitovní 140, 687 25 Hluk

Celkový popis nemovité věci

Při místním šetření a po prostudování podkladů bylo zjištěno, že předmětem ocenění je pozemek parc.č. 3315/271, který byl na podkladě geometrického plánu č.2133-113/2021 pro rozdělení pozemku oddělen od původního pozemku parc.č. 3315/34 vedeného na LV 10001 v katastrálním území Hluk.

Pozemek parc.č. 3315/271 orná půda se nachází na okraji zastavěného území města v ulici Orejská a je v platném územním plánu obce zahrnut do plochy Z-plochy zemědělské a tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č. 4582/25 a rodinným domem č.p. 1511. V současnosti je na pozemku neuspořádané odkládiště stavebního materiálu zbylého po výstavbě rodinného domu č.p. 1511. Na pozemku parc.č. 3315/271 se nenacházejí žádné trvalé porosty ani stavby.

Na LV 10001 v k.ú. Hluk v oddíle C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů nejsou vedeny žádné zápisy, z nichž by vyplývala věcná břemena a jiné závady s oceňovanými nemovitými věcmi spojenými.

Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí je cenou pozemků s příslušenstvím jako jednoho celku.

Dále nebyla zjištěna žádná práva a závady s nemovitou věcí spojené.

Ve znaleckém posudku je určena administrativní cena dle platného cenového předpisu a za účelem zjištění obvyklé neboli obecné ceny je provedeno ocenění předmětných nemovitostí porovnávací metodou, v rámci které je provedeno porovnání cen srovnatelných nemovitých věcí dle uskutečněných převodů.

Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je cenou obvyklou předmětných nemovitých věcí.

Ocenění nemovitosti je provedeno dle stavu nemovitosti, situace na trhu s nemovitostmi a cenového předpisu platného k datu 24.3.2022.

Za účelem zjištění obvyklé ceny pozemků parc.č. 3315/271 vedeného na LV 10001 s příslušenstvím bylo vycházeno ze zjištění v listinných výstupech kupních smluv získaných dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, a to uskutečněných převodů srovnatelných nemovitých věcí v posledních 12 měsících v Hluku a v blízkém okolí. Bylo zjištěno, že poptávka mírně převyšuje nabídku. Za účelem zjištění ceny obvyklé porovnávací metodou byly vybrány 3 srovnatelné nemovité věci.

3.3. Obsah

4.2 Ocenění cenou zjištěnou

1. Parc.č. 3315/271 orná půda

4.3 Ocenění cenou obvyklou

- A) Pozemek parc.č. 3315/271 v k.ú. Hluk

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat pro učení ceny srovnávací metodou byl kladen důraz především na obdobné využití srovnávaných pozemků s předmětnými nemovitými věcmi.

Pro určení ceny obvyklé srovnávací metodou byly z archivu katastrálního úřadu zvoleny pozemky, k jejichž převodu došlo v posledních 12 měsících.

Předmětný pozemek parc.č. 3315/271 vzniklý oddělením z původní parcely č. 3315/34 je pozemek vedený v KN jako orná půda a tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č. 4582/25 a rodinným domem č.p. 1511.

Pozemky stavební, určené platným územním plánem pro výstavbu rodinných domů anebo již takto využívané a tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a stavbou:

Při průzkumu trhu bylo zjištěno, že v období posledních 12 měsíců uskutečněné ceny srovnatelných pozemků v Hluku se pohybují v rozmezí od 300,- Kč/m² do 2091,- Kč/m².

Pozemek zastavěná plocha a nádvoří zastavěný stavbou rodinného domu v k.ú. Hluk o celkové výměře 202 m² v tabulce označený číslem 1 byl prodán za cenu 632,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce v bezprostřední blízkosti inženýrských sítí.

Pozemky trvalý travní porost s trvalými porosty trnek, bez staveb, platným územním plánem města zahrnutý do plochy BI - plochy pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Hluk o celkové výměře 196 m² v tabulce označený číslem 2 byl prodán za cenu 2000,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce v bezprostřední blízkosti inženýrských sítí.

Pozemky trvalý travní porost s trvalými porosty trnek, bez staveb, platným územním plánem města zahrnutý do plochy BI - plochy pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Hluk o celkové výměře 574 m² v tabulce označený číslem 3 byl prodán za cenu 2091,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce v bezprostřední blízkosti inženýrských sítí.

Pozemky zahrady s trvalými porosty trnek bez staveb platným územním plánem města zahrnutý do plochy BI - plochy pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Hluk o celkové výměře 85 m² v tabulce označený číslem 4 byl prodán za cenu 300,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce ve vzdálenosti více 30 m od inženýrských sítí.

Kupní smlouvy jsou uloženy v archivu znalce.

Porovnáváné pozemky jsou obdobného využití a v dosahu inženýrských sítí, což je zohledněno úpravou za pomoci koeficientů, dostupné po zpevněných komunikacích.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 zvyšující cenu - Na trhu panuje výrazný převis poptávky nad nabídkou.	III	0,30
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,261$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,360$$

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Pozemek se nachází v klidné lokalitě vhodné pro bydlení.	III	0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,220$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,538$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,659$$

1. Parc.č. 3315/271 orná půda

Pozemek parc.č. 3315/271 orná půda se nachází na okraji zastavěného území města v ulici Orelská a je v platném územním plánu obce zahrnut do plochy Z-plochy zemědělské a tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č. 4582/25 a rodinným domem č.p. 1511. V současnosti je na pozemku neuspořádané odkladiště stavebního materiálu zbylého po výstavbě rodinného domu č.p. 1511. Na pozemku parc.č. 3315/271 se nenacházejí žádné trvalé porosty ani stavby.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,360$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,220$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

i=1

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,220 = 1,659

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	646,-	1,659		1 071,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	3315/271	28	1 071,71	30 007,88
Stavební pozemek - celkem				28	30 007,88

Parc.č. 3315/271 orná půda - zjištěná cena celkem = 30 007,88 Kč

4.3 Ocenění cenou obvyklou

A) Pozemek parc.č. 3315/271 v k.ú. Hluk

Při místním šetření a po prostudování podkladů bylo zjištěno, že předmětem ocenění je pozemek parc.č. 3315/271, který byl na podkladě geometrického plánu č.2133-113/2021 pro rozdělení pozemku oddělen od původního pozemku parc.č. 3315/34 vedeného na LV 10001 v katastrálním území Hluk.

Pozemek parc.č. 3315/271 orná půda se nachází na okraji zastavěného území města v ulici Orelská a je v platném územním plánu obce zahrnut do plochy Z-plochy zemědělské a tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č. 4582/25 a rodinným domem č.p. 1511. V současnosti je na pozemku neuspořádané odkládiště stavebního materiálu zbylého po výstavbě rodinného domu č.p. 1511. Na pozemku parc.č. 3315/271 se nenacházejí žádné trvalé porosty ani stavby.

Pozemky stavební, určené platným územním plánem pro výstavbu rodinných domů anebo již takto využívané a tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a stavbou:

Při průzkumu trhu bylo zjištěno, že v období posledních 12 měsíců uskutečněné ceny srovnatelných pozemků v Hluku se pohybují v rozmezí od 300,- Kč/m² do 2091,- Kč/m².

Pozemek zastavěná plocha a nádvoří zastavěný stavbou rodinného domu v k.ú. Hluk o celkové výměře 202 m² v tabulce označený číslem 1 byl prodán za cenu 632,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce v bezprostřední blízkosti inženýrských sítí.

Pozemky trvalý travní porost s trvalými porosty trnek, bez staveb, platným územním plánem města

zahrnutý do plochy BI - plochy pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Hluk o celkové výměře 196 m² v tabulce označený číslem 2 byl prodán za cenu 2000,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce v bezprostřední blízkosti inženýrských sítí.

Pozemky trvalý travní porost s trvalými porosty trnek, bez staveb, platným územním plánem města zahrnutý do plochy BI - plochy pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Hluk o celkové výměře 574 m² v tabulce označený číslem 3 byl prodán za cenu 2091,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce v bezprostřední blízkosti inženýrských sítí.

Pozemky zahrady s trvalými porosty trnek bez staveb platným územním plánem města zahrnutý do plochy BI - plochy pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Hluk o celkové výměře 85 m² v tabulce označený číslem 4 byl prodán za cenu 300,- Kč/m², pozemek se nachází mimo centrum obce ve vzdálenosti více 30 m od inženýrských sítí.

Kupní smlouvy jsou uloženy v archivu znalce.

Porovnávané pozemky jsou obdobného využití a v dosahu inženýrských sítí, což je zohledněno úpravou za pomoci koeficientů, dostupné po zpevněných komunikacích.

Zjištění ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku											
Číslo	Cena realizovaná	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí koeficientem na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena
	Kč/m ²		Kč	poloha	velikost pozemku	dopravní dostupnost	okolní zástavba	inž.sítě	úsudek znalce	K1-K6	Kč
1	632,00	1,00	632	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,75	842,67
2	2 000,00	1,00	2 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 000,00
3	2 091,00	1,00	2 091	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 091,00
4	300,00	1,00	300	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,50	600,00
Minimum											600,00
Maximum											2 091,00
Celkem průměr											1 383,42
Zaokrouheno na jednotky korun											1 384,00 Kč

Z výše uvedené tabulky je patrné, že minimální cena předmětného stavebního pozemku určená porovnáním činí 600,00 Kč/m², maximální cena předmětných pozemků určená porovnáním činí 2091,00 Kč/m² a průměrná cena předmětných pozemků určená porovnáním činí 1383,42 Kč/m².

S ohledem na polohu předmětných pozemků a rostoucí trend cen pozemků, lze usuzovat, že cena obvyklá předmětných pozemků bude mírně nad průměrnou cenou zjištěnou porovnáním.

Po zvážení výše uvedených skutečností, lze konstatovat, že cena obvyklá pozemku parc.č. 3315/271 je odhadnuta na 1400,00 Kč/m², a to z důvodu dobré dostupnosti pozemku a možnosti přístupu k inženýrským sítím.

6 m²
trum

Cena obvyklá předmětného pozemku je tedy odhadnuta na částku:
28 m² x 1 400,00 Kč/m² = 39 200,-Kč.

města
4 m²
trum

Cena obvyklá:

1. Parc.č. 3315/271 orná půda ... 39 200,- Kč

tý do
oulce
ce ve

4.4. Výsledky analýzy dat

lněno

Ad. 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

1. Parc.č. 3315/271 orná půda

30 007,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

30 007,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

30 010,- Kč

slovy: Třicettisícdeset Kč

a

Ad. 4.3 Ocenění cenou obvyklou

A)Pozemek parc.č. 3315/271 v k.ú. Hluk

37
0,00

Cena obvyklá celkem:

39 200,-Kč

0,00

0,00

slovy: Třicetdevěttisícdvěsta Kč

10

12

0 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stanovená cena obvyklá pozemku v k.ú. Hluk odpovídá cenám realizovaných převodů se zohledněním polohy pozemků a vývoje cen pozemků a je vyšší ve srovnání s cenou zjištěnou dle cenového předpisu.

určená
m činí
/m².

e cena

parc.č.
mku a

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny obvyklé pozemku parc.č. 3315/271 s příslušenstvím a součástmi v katastrálním území Hluk.

Výsledná cena obvyklá - celkem: 39 200,- Kč

slovy: Třicetdevěttisícdvěsta Kč

5. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost výsledné ceny obvyklé je případná prodleva mezi zpracováním znaleckého posudku a uskutečněním následných převodů, která by byla delší než 6 měsíců a to především s ohledem na vývoj inflace.

Znalecký posudek je bez příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant k posuzování dílčích otázek.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1390-2022/A.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995 č.j. Spr. 3520/94 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1390-2022 evidence posudků.

V Hluku 6.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Martin Dufka
Hlavní 43
687 25 Hluk

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.