

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6357/2019

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemek k zastavění

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Louka, k.ú. Louka u Ostrohu  
Adresa: Louka, 696 76 Louka

**VLASTNÍK:** Antonín Bachan

Adresa: č.p. 410, 696 71 Blatnice pod Svatým Antonínkem

**OBJEDNAVATEL:** Antonín Bachan

Adresa: č.p. 410, 696 71 Blatnice pod Svatým Antonínkem

**ZHOTOVITEL:** Ing.Bc. Petr Čech

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Zvýšení základního kapitálu společnosti

## OBSAH

### 1. Obvyklá cena pozemků

Stav ke dni: 27.12.2019

Datum místního šetření: 20.12.2019

Počet stran: 7

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

Ve Veselí nad Moravou dne 27.12.2019

Ing.Bc. Petr Čech

## NÁLEZ

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> ostatní	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## Podklady pro vypracování posudku

1. Informace z katastru nemovitostí, vyhotovené informačním přístupem z internetových stránek ČÚZK. List vlastnictví číslo 1333.
2. Územní plán obce Louka.
3. Údaje zjištěné při místním šetření ohledáním.
4. Údaje sdělené účastníkem šetření.
5. Zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
6. Zákon č. 90/2012 Sb. – zákon o obchodních korporacích.
7. Program pro oceňování NEMExpress AC, verze: 3.9.14.
8. Údaje o cenách nabídkových z internetové inzerce.
9. Publikace "Nemovitosti, oceňování a právní vztahy" autorů Prof.Ing. Albert Bradáč DrSc a Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.

## Popis

### Popis nemovitosti

Dle požadavku objednavatele a dle listu vlastnictví číslo 1333 je předmětem ocenění pozemek parc.č. 4075/1, nacházejícího se v katastrálním území Louka u Ostrohu, obce Louka, situovaný na okraji katastrálního území při hranici katastrálního území Blatnice pod Svatým Antonínkem a současně při hranici jeho zastavěného území. Přístup je po místní zpevněné komunikaci ve svažitém terénu. V místě je možnost napojení na veškeré sítě. Obec Louka je obcí s působností Obecního úřadu, je zde základní školství, pošta, základní vybavenost obchody a službami, kulturním i sportovním zařízením. Stejně tak je to i s vybavením obce Blatnice pod Svatým Antonínkem. Dle územního plánu obce je pozemek určen pro stavby pro služby, výrobní, nevýrobní, dopravní a technická infrastruktura, veřejné vybavení, podmíněně pro ubytování.

### Účel ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno dle požadavku objednavatele pro potřebu nepeněžitěho vkladu do majetku firmy za účelem zvýšení základního kapitálu společnosti, a to dle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, § 143, podle stavu k datu ocenění.

### Pojem cena obvyklá

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.

### Metoda ocenění

Zjištění ceny obvyklé bude provedeno porovnávací metodou nemovitosti jako celku dle srovnávacích objektů, nabízených na trhu. Z databáze byly vybrány ty pozemky, které se svým situováním, typem, výměrou a vybavením nejvíce blíží oceňovanému typu pozemku. Porovnáním pomocí indexů odlišnosti byla stanovena průměrná obvyklá cena oceňovaného pozemku.

## OCENĚNÍ

### 1. Obvyklá cena pozemků

#### 1.1 Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek k zastavění  
**Lokalita:** Veselí nad Moravou  
**Popis:** Lokalita „Za tratí“, zastavitelné území, k zastavění RD, cesta nezpevněná, sítě dostupné po investici. Zdroj: internet

##### **Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,25
úvaha zpracovatele ocenění -	1,20

<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2.350.350	5.223	450,00	1,35	<b>607,50</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek k zastavění</b>			
<b>Lokalita:</b>	Suchov			
<b>Popis:</b>	Lokalita: proluka v obci, zastavěné území, k zastavění RD, cesta zpevněná, sítě dostupné. Zdroj: internet			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,02	
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 -			1,10	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
828.000	3.600	230,00	1,12	<b>257,60</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek k zastavění</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kelčany			
<b>Popis:</b>	Lokalita: kraj obce, zastavěné území, k zastavění RD, cesta zpevněná, sítě dostupné částečně. Zdroj: internet			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1.543.000	3.086	500,00	1,05	<b>525,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek k zastavění</b>			
<b>Lokalita:</b>	Rohatec			
<b>Popis:</b>	Lokalita: proluka v obci, zastavěné území, k zastavění RD, cesta zpevněná, sítě dostupné. Zdroj: internet			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,08	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
899.712	2.112	426,00	0,96	<b>408,96</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek k zastavění</b>			
<b>Lokalita:</b>	Vřesovice			
<b>Popis:</b>	Lokalita: proluka v obci, zastavěné území, k zastavění RD, cesta zpevněná, sítě dostupné Zdroj: internet			
<b>Koeficienty:</b>				
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 -				1,20
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1.200.484	4.582	262,00	1,25	<b>327,50</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek k zastavění</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bukovany			
<b>Popis:</b>	Lokalita: okraj obce, zastavěné území, k zastavění RD, cesta zpevněná, sítě dostupné částečně. Zdroj: internet			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,10
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,05
úvaha zpracovatele ocenění -				1,10
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
649.880	1.688	385,00	1,21	<b>465,85</b>

<b>Název:</b>	<b>Pozemek k zastavění</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bzenec			
<b>Popis:</b>	Lokalita: proluka v obci, zastavěné území, k zastavění RD, cesta zpevněná, sítě dostupné. Zdroj: internet			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,03
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1.990.161	3.573	557,00	0,96	<b>534,72</b>

**Název:** Pozemek k zastavění  
**Lokalita:** Mutěnice  
**Popis:** Lokalita: okraj obce, zastavěné území, k zastavění komerční, cesta zpevněná, sítě dostupné. Zdroj: internet

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
7.000.000	8.000	875,00	0,77	673,75

**Zjištěná průměrná jednotková cena** 475,11 Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	4075/1	4.196	475,00	1.993.100
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>4.196</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1.993.100</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Obvyklá cena pozemku 1.993.100,00 Kč

**Hodnota pozemku** 1.993.100 Kč

## ZÁVĚR

**Obvyklá cena**

**2.000.000 Kč**

slovy: Dvamiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5

### Znalecká doložka

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. 6357 znaleckého deníku.

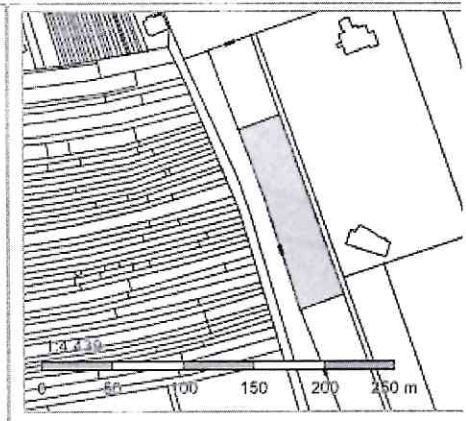
Otisk kulaté pečeti



Podpis znalce

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [4075/1](#)  
Obec: [Louka \[586331\]](#)  
Katastrální území: [Louka u Ostrohu \[687201\]](#)  
Číslo LV: [1333](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 4196  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bachan Antonín, č. p. 410, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">32011</a>	4196

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

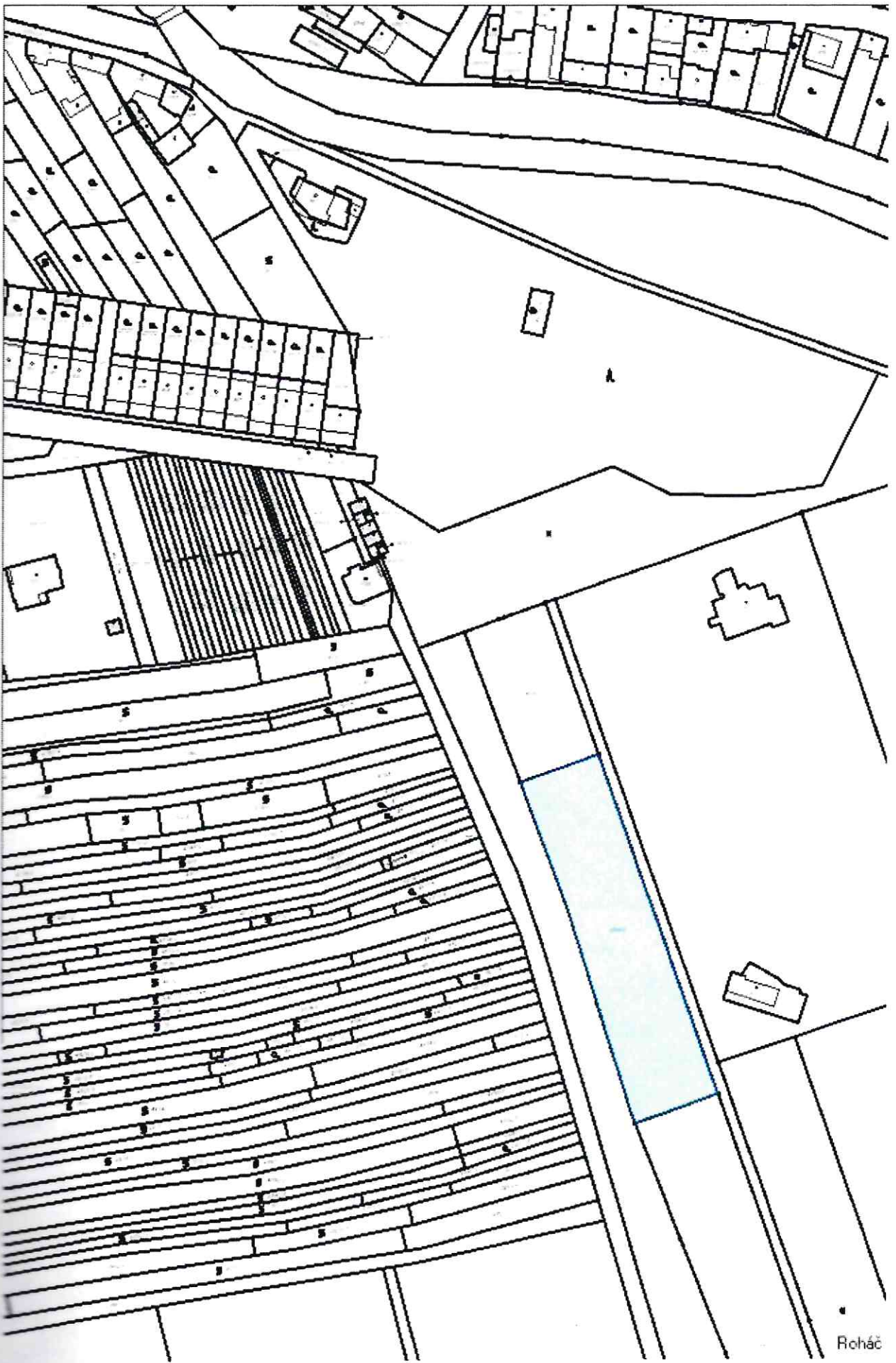
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

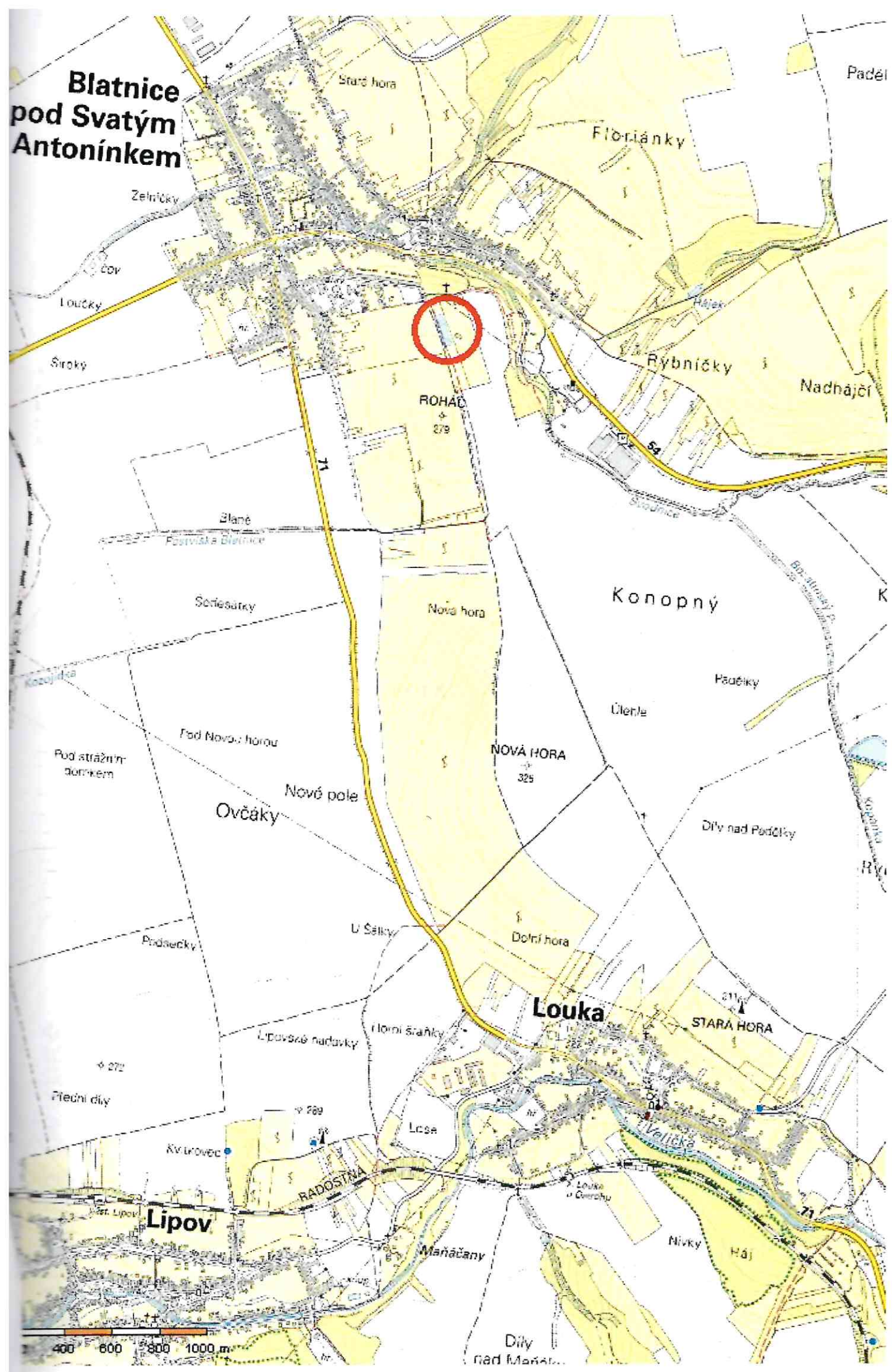
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.01.2020 08:00:00.



Roháč

# Blatnice pod Svatým Antonínkem



# 2. HLAVNÍ VÝKRES

ZAHRNUJÍCÍ UPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

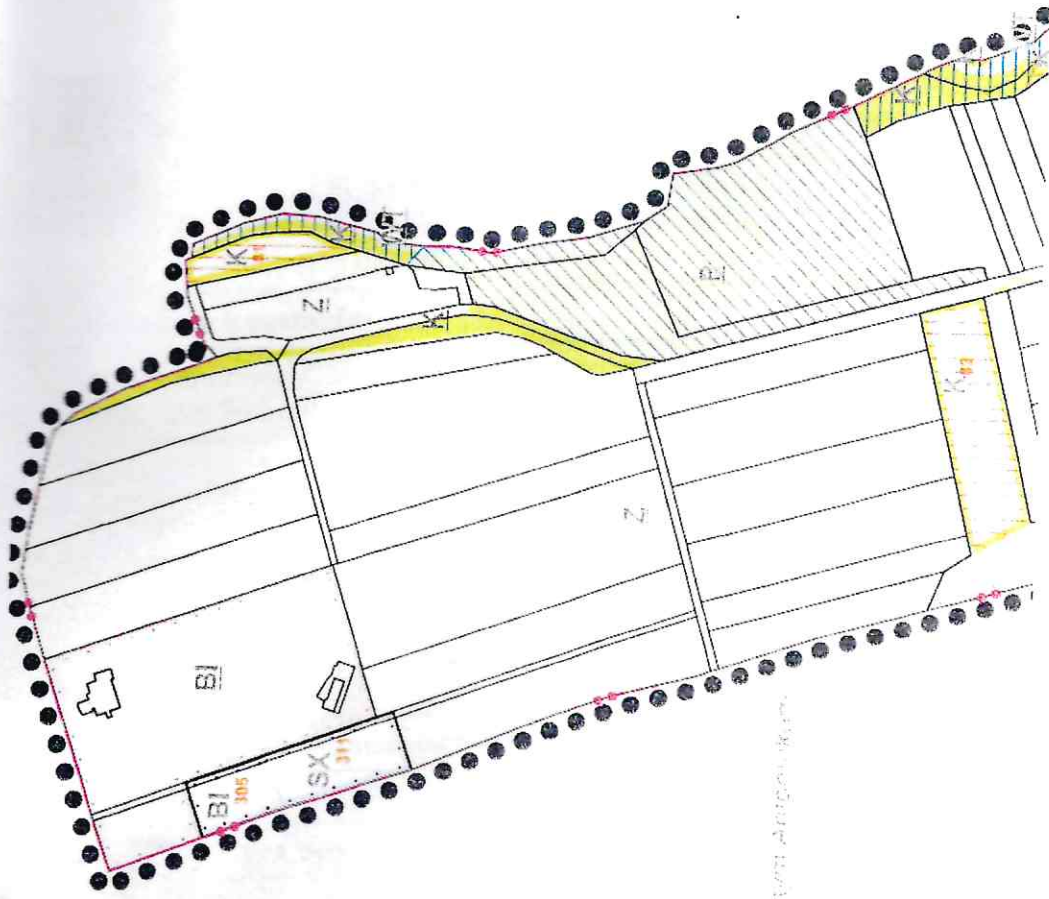
## LEGENDA

### HRANICE, VYMEZENÍ ÚZEMÍ

	HRANICE ÚZEMÍ
	HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZÁSADNÍHO ÚZEMNÍHO ROZDĚLENÍ
	HRANICE ZÁSADNĚ NEPLOCHY

### PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Číslo	Název	Typ	Barva
01	PLOCHY ŽIVELNÍ - ŽIVELNÍ INDIVIDUÁLNÍ	1	Orange
02	PLOCHY ŽIVELNÍ - ŽIVELNÍ KOMBIN.	2	Light Green
03	PLOCHY SMÍŠENÉ OBÝTNÍ	3	Yellow
04	PLOCHY RODINNÉ REKREACE	4	Red
05	PLOCHY SOCIÁLNĚHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST	5	Yellow
06	PLOCHY SOCIÁLNĚHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST	6	Light Green
07	PLOCHY SOCIÁLNĚHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST	7	Light Green
08	PLOCHY VEŘEJNÝCH UPOKOJENÍSTVÍ	8	Light Green
09	PLOCHY ŠIFERENÍ PNF	9	Light Green
10	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	10	Light Green
11	PLOCHY SMÍŠENÉ SPECIFICKÉ	11	Light Green
12	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	12	Light Green



Č. 1. ÚPRAVA ÚP. Z. ÚPRAVA ÚP. Z. ÚPRAVA ÚP. Z.

