

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1968-27/20**

O ceně pozemku zahrady parc.č. 5261  
v obci Skalice a k.ú. Skalice u Znojma, okr. Znojmo



**Objednatel znaleckého posudku:**

**JUDr. Ivana Kozáková**  
**Exekutorský úřad Třebíč,**  
Bráfova 53  
67401 Třebíč

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci  
pro exekuční účely

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 20.7.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová  
1. máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 24.7.2020

Výtisk C

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovité věci, t.j. pozemku zahrady parc.č. 5261 v obci Skalice a k.ú. Skalice u Znojma, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v červnu 2020. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 20.7.2020. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedené nemovité věci.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 5261  
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Skalice u Znojma  
671 71 Skalice  
LV: 510  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Znojmo  
Obec: Skalice  
Katastrální území: Skalice u Znojma  
Počet obyvatel: 512  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 210,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                    | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel                                                                                      | IV        | 0,65                 |
| 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II        | 0,85                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka                                       | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)                                  | III       | 0,95                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{274,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 20.7.2020.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětné nemovité věci - jednací číslo 042 EX 1345/18-72
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 510 pro obec Skalice a k.ú. Skalice u Znojma
3. Katastrální mapa k.ú. Skalice u Znojma s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
4. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Skalice u Znojma
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

6. Cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - [www.nahlizenido.kn.cuzk.cz](http://www.nahlizenido.kn.cuzk.cz)

7. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2020, v.3.10.5.

8. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci, t.j. k pozemku KN parc.č. 5261 - zahrada ( o výměře 1567 m<sup>2</sup> ) v obci Skalice a k.ú. Skalice u Znojma, okr. Znojmo, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 510 pro obec Skalice a k.ú. Skalice u Znojma, okr. Znojmo, ve prospěch

**Bulíčková Marcela, č.p. 117, 671 71 Skalice**

jako výlučné vlastnictví k výše uvedené nemovité věci

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb..

Pozemek zahrady parc.č.5261, který v době ocenění tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č.st. 141, jehož součástí je stavba ( rodinný dům č.p. 117 ), a v budoucnu by ho mohlo být využito ke stavbě rodinného domu, bude oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.3 k cit.vyhl.. Trvalé porosty na oceňovaném pozemku jsou oceněny dle § 47 a odst. 3 cit.vyhl. - zjednodušeným způsobem.

Stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci bude provedeno na základě:

- metoda přímého porovnání ( vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK )

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek parc.č. 5261 - je situována v JZ části zastavěného území obce Skalice, je využívána jako zahrada za rodinným domem č.p. 117, který je součástí pozemku parc.č.st. 141. Pozemek je rovinný, zatravněný, rostou na něm ovocné stromy. Přístup k pozemku je po nezpevněné obecní cestě, která odbočuje ze silnice II.ř.č. 400 a vede kolem jeho JZ hranice.

Pozemek není oplocen, jsou osazeny pouze sloupky – na JV hranici pozemku betonové a na SZ hranici ocelové.

Pozemek není zasítovaný, IS ( veř.vodovod, plyn a el.energie ) jsou ve vzdálenosti cca 100 m od jeho hranice.

V dané lokalitě se nevyskytují negativní vlivy okolí.

Obec Skalice ( 512 obyv. ) leží cca 20 km SV od Znojma a cca 15 km JZ směrem od Moravského Krumlova. V obci je základní vybavenost - obchod, MŠ, I.st.ZŠ, ambulance lékařů, domov důchodců, pošta. V obci je možnost napojení na veř.vodovod, plyn a el.energii. Dopravní obslužnost zajištěna autobusovou dopravou ( nejbližší zastávka cca 200 m od hranice oceňovaného pozemku ). Obec nemá zpracovaný platný územní plán.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **A. Nález**

### **B. Posudek I. – ocenění dle platného oceňovacího předpisu**

1. Pozemek parc.č. 5261
  - 1.1. Oceňovaný pozemek
  - 1.2. Trvalé porosty

### **C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

**C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČUZK**

1. Pozemek parc.č. 5261

### **D. Rekapitulace**

### **E. Závěr**

### **F. Znalecká doložka**

### **G. Seznam příloh**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.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 vyhl. 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**

| <b>Název znaku</b>                                                          | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III       | 0,06                 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek                                   | 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                 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce                                          |           | 1,00                 |
| 8. Poloha obce                                                              |           | 1,00                 |
| 9. Občanská vybavenost obce                                                 |           | 1,00                 |

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

#### **Index polohy**

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

| <b>Název znaku</b>                                                                                              | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                      | I         | 1,01                 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a život.prostředí: Rezidenční zástavba                                  | I         | 0,03                 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                    | II        | 0,00                 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II        | -0,10                |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce              | I         | 0,00                 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti                    | III       | -0,05                |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně                                                            | 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: Vyšší než je průměr v kraji                                                                 | I         | -0,02                |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis                                                      | II        | 0,00                 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,921}$$

## **1. Pozemek parc.č. 5261**

### **1.1. Oceňovaný pozemek**

Jedná se o pozemek parc.č. 5261 - zahrada, který v době ocenění tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parc.č.st. 141, jehož součástí je stavba (rodinný dům č.p. 117), a v budoucnu by ho mohlo být využito ke stavbě rodinného domu, bude proto oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.3 k cit.vyhl.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Skalice představuje 274,- Kč/m<sup>2</sup> (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1 359,- Kč/m<sup>2</sup>, tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O<sub>1</sub> - O<sub>6</sub> ).

**Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2,tab.č.2)**

O<sub>1</sub> - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak IV. - obec Skalice má 520 obyvatel;

O<sub>2</sub> - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O<sub>3</sub> - Poloha obce

znak VI. - Skalice leží cca 20 km od Znojma, nesousedí s žádnou obcí s více než 5 tis. obyv.;

O<sub>4</sub> - Technická infrastruktura v obci

znak II. - v obci Skalice je el., veřejný vodovod, plyn;

O<sub>5</sub> - Dopravní obslužnost obce

znak III. - v obci je autobusová zastávka;

O<sub>6</sub> - Občanská vybavenost obce

znak V. - v obci je základní vybavenost (obchod,MŠ,I.st.ZŠ,zdrav.zařízení,pošta,domov důchodců )

Základní cena staveb. pozemku se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

**Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1 )**

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po pozemcích určených k výstavbě objektů k bydlení je na trhu s nemovitými věcmi vyšší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

jedná se o nezastavěný pozemek;

3. Změny v okolí

v okolí pozemku nejsou plánované žádné změny;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovité věci nepůsobí žádné negativní okolnosti z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů;

6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0; .

9.Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

**Index omezujících vlivů pozemku: ( příl.č.3, tab.č.2 )**

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku  
velikost a tvar pozemku nemá vliv na jeho cenu;
2. Svažitosť pozemku a expozice  
oceň. pozemek je rovinný;
3. Ztížené základové podmínky  
oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;
4. Chráněná území a ochranná pásma  
na oceň. pozemek nezasahuje žádné ochranné pásmo, neleží v chráněném území;
5. Omezení užívání pozemku  
na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;
6. Ostatní neuvedené  
na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že v obci není zpracovaný platný ÚP;

**Index polohy: ( příl.č. 3, tab.č. 3 )**

1. Druh a účel užití stavby  
hlavní stavbou, kterou lze na pozemku postavit, je rodinný dům v obci do 2 000 obyvv.;
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí  
oceň. pozemek se nachází v rezidenční zástavbě;
3. Poloha pozemku v obci  
oceň. pozemek poblíž středu obce;
4. Možnost napojení pozemku na IS, které jsou v obci  
oceň. pozemek lze napojit na veškeré IS v obci - el.energie, veřejný vodovod i plyn, uplatňují snížení ceny pozemku z důvodu, že se jedná o nezasíťovaný pozemek, IS ve vzdálenosti cca 100 m;
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku  
v okolí oceň.pozemku je dostupná občanská vybavenost obce;
6. Dopravní dostupnost k pozemku  
k pozemku nelze přijet po zpevněné komunikaci - pouze po obecní nezpevněné cestě, v okolí pozemku jsou špatné parkovací možnosti;
7. Osobní hromadná doprava  
nejbližší autobus. zastávka je ve vzdálenosti cca 200 m od hranice oceň. pozemku;
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti  
není předpoklad komerčního využití pozemku;
9. Obyvatelstvo  
v této lokalitě se nevyskytují žádné záporné vlivy z titulu osídlení;
10. Nezaměstnanost  
nezaměstnanost ve Skalici ( 6,3 % ) byla v červnu 2020 vyšší než v okolí - v POÚ Mor.Krumlov 3,8 %, v ORP.Znojmo 5,9 % ;
11. Vlivy ostatní neuvedené  
na oceň. pozemek nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy;

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Vlivy snižující cenu - viz popis                                       | I   | -0,25          |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 0,750 * 0,869 = \mathbf{0,691}$$

**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 <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1                                                                       | 274,-                           | 0,691 |       | 189,33                         |

| Typ                     | Název   | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|-------------------------|---------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1             | zahrada | 5261           | 1 567                    | 189,33                          | 296 680,11        |
| Stavební pozemek celkem |         |                | 1 567                    |                                 | <b>296 680,11</b> |

### 1.2. Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty, které se nacházejí na pozemku parc.č 5261. Jedná se o ovocné stromy. Trvalé porosty jsou oceněny dle § 47 a odst. 3 cit.vyhl. - zjednodušeným způsobem.

**Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

|                                                               |                |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 296 680,11 |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 1 567,00   |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 460,00     |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 87 091,80  |
| Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,045      |
| Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:                    | =              | 3 919,13   |

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 3 919,13 Kč**



**Pozemek parc.č. 5261 - rekapitulace**

**1.1. Oceňovaný pozemek:**

**296 680,11 Kč**

**1.2. Trvalé porosty:**

**3 919,13 Kč**

**Pozemek parc.č. 5261 - zjištěná cena celkem**

**= 300 599,24 Kč**

**REKAPITULACE ceny zjištěné dle platného oceň. předpisu**

1. Pozemek parc.č. 5261

393 702,- Kč

1.1. Oceňovaný pozemek

296 680,11 Kč

1.2. Trvalé porosty

3 919,13 Kč

300 599,24 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**300 599,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**300 600,- Kč**

slovy: *Třistatisícšestset Kč*

## **C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

### **C 1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČÚZK**

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 4 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, které byly vybrány ze Seznamu řízení s cenovými údaji pro k.ú. Skalice u Znojma za období posledních 12 měsíců. Jelikož byl zjištěn pouze jeden prodej srovnatelného pozemku na území obce Skalice, byly ostatní 3 vzorky vyhledány na území obcí vzdálených do 10 km od Skalice.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami pouze fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

#### **1. Pozemek v k.ú. Kadov – č.řízení V-5850/2019**

Pozemek zahrady p.č.106 se nachází v jižní části zastavěného území obce Kadov, v lokalitě zahrad mezi stávající zástavbou RD. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veř.vodovod, plyn a el.energii. Nepatrná část pozemku leží v záplavovém území Q100 Kadovského potoka, který teče za SV hranicí pozemku. Dle ÚP pozemek leží v ploše zemědělské – zahrady a sady

Výměra pozemku: 788 m<sup>2</sup>



Kupní cena: 75 000,- Kč ( cca 95,- Kč/m<sup>2</sup> )

#### **2. Pozemek v k.ú. Skalice u Znojma – č.řízení V-8145/2019**

Pozemek orné půdy p.č.5784/2 se nachází za severní hranicí zastavěného území obce Skalice, přímo navazuje na stávající zástavbu RD. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veř.vodovod, plyn a el.energii. Obec nemá platný územní plán.

Výměra pozemku: 710 m<sup>2</sup>



Kupní cena: 106 500,- Kč ( 150,- Kč/m<sup>2</sup> )

### **3. Pozemky v k.ú. Hostěradice na Moravě – č.řízení V-10915/2019**

Pozemek zahrady p.č.332/2 ( výměra 865 m<sup>2</sup> ) a pozemek orné půdy p.č. 317/7 ( výměra 380 m<sup>2</sup> ) se nacházejí v jižní části zastavěného území obce Hostěradice, v lokalitě zahrad mezi stávající zástavbou RD. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veř.kanalizaci, plyn a el.energii. Dle ÚP pozemek leží v ploše obytné – bydlení v RD  
Celková výměra pozemků: 1245 m<sup>2</sup>

Kupní cena: **449 450,- Kč ( cca 361,- Kč/m<sup>2</sup> )**



### **4. Pozemek v k.ú. Petrovice u Moravského Krumlova – č.řízení V-3395/2020**

Pozemek zahrady p.č.66/1 se nachází ve východní části zastavěného území obce Petrovice, v lokalitě zahrad mezi stávající zástavbou RD. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace, z lávky přes místní potok Stružka. V dané lokalitě lze pozemek napojit na veškeré IS. Nepatrná část pozemku leží v záplavovém území Q100 Kadvského potoka, který teče za SV hranicí pozemku. Dle ÚP pozemek leží v ploše obytné – smíšené venkovské  
Výměra pozemku: 763 m<sup>2</sup>

Kupní cena: **300 000,- Kč ( cca 393,- Kč/m<sup>2</sup> )**



## Porovnání

|                                         | Lokalita: Skalice a obce ve vzdálenosti do 10 km od Skalice |                                    |                                       |                                        |                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                         | Oceňov. pozemek                                             | Vzorek č.1                         | Vzorek č.2                            | Vzorek č.3                             | Vzorek č.4                                       |
| <b>Základní údaje :</b>                 |                                                             |                                    |                                       |                                        |                                                  |
| Číslo řízení                            |                                                             | V-5850/2019                        | V-8145/2019                           | V-10915/2019                           | V-3395/2020                                      |
| Datum zápisu do KN                      |                                                             | 17.7.2019                          | 1.10.2019                             | 11.12.2019                             | 13.5.2020                                        |
| Kupní cena ( Kč )                       |                                                             | 75 000,-                           | 106 500,-                             | 449 450,-                              | 300 000,-                                        |
| Výměra ( m <sup>2</sup> )               | 1567                                                        | 788                                | 710                                   | 1 245                                  | 763                                              |
| Jednot.cena ( Kč/m <sup>2</sup> )       |                                                             | 95,-                               | 150,-                                 | 361,-                                  | 393,-                                            |
| <b>Kvalitativní parametry :</b>         |                                                             |                                    |                                       |                                        |                                                  |
| Poloha v lokalitě                       | Zastavěné území obce                                        | Zastavěné území malé obce          | Za okrajem zastav. území obce         | Zastavěné území obce                   | Zastavěné území obce                             |
| korekce                                 |                                                             | 1,05                               | 1,00                                  | 1,00                                   | 1,00                                             |
| Vybavení lokality                       | Základní                                                    | Žádná                              | Základní                              | Základní                               | Minimální                                        |
| korekce                                 |                                                             | 1,10                               | 1,00                                  | 1,00                                   | 1,05                                             |
| Okolní zástavba                         | Objekty bydlení                                             | Objekty bydlení                    | Objekty bydlení                       | Objekty bydlení                        | Objekty bydlení                                  |
| korekce                                 |                                                             | 1,00                               | 1,00                                  | 1,00                                   | 1,00                                             |
| Tvar a výměra pozemku                   | Vhodné                                                      | Vhodné                             | Vhodné                                | Vhodné                                 | Vhodné                                           |
| korekce                                 |                                                             | 1,00                               | 1,00                                  | 1,00                                   | 1,00                                             |
| Využití                                 | Zahrada za rod.domem, možno využít jako stavební pozemek    | Zahrada                            | Zeměd. pozemek lze využít k zastavění | Nezastavěné pozemky určené k zastavění | Nezastavěný pozemek určený k zastavění           |
| korekce                                 |                                                             | 1,20                               | 1,20                                  | 0,80                                   | 0,80                                             |
| Omezení užívání                         | Žádná                                                       | Záplavové území Q100               | Žádná                                 | Žádná                                  | Žádná                                            |
| korekce                                 |                                                             | 1,02                               | 1,00                                  | 1,00                                   | 1,00                                             |
| Inženýrské sítě                         | Veř.vodovod, el. a plyn v dosahu 100 m                      | Veř.vod., el. a plyn u pozemku     | Veř.vod., el. a plyn u pozemku        | Veř.kanal., el. a plyn u pozemku       | Veškeré u pozemku                                |
| korekce                                 |                                                             | 0,90                               | 0,90                                  | 0,90                                   | 0,88                                             |
| Přístup k pozemku                       | Nezpevněná obecní cesta                                     | Zpevněná místní komunikace         | Zpevněná místní komunikace            | Zpevněná místní komunikace             | Ze zpevn.místní komunikace přes lávku přes potok |
| korekce                                 |                                                             | 0,90                               | 0,90                                  | 0,90                                   | 0,95                                             |
| Územní plán                             | Obec nemá platný ÚP                                         | Plochy zemědělské – zahrady a sady | Obec nemá platný ÚP                   | Plochy obytné – bydlení v RD           | Smíšená obytná venkovská                         |
| korekce                                 |                                                             | 1,10                               | 1,00                                  | 0,90                                   | 0,90                                             |
| <b>Upravená cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b> |                                                             | <b>120,-</b>                       | <b>146,-</b>                          | <b>211,-</b>                           | <b>248,-</b>                                     |

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Do výpočtu obvyklé ceny oceňovaného pozemku je použita s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků upraveným korekčními součiniteli hodnota **180,- Kč/m<sup>2</sup>**.

### Výpočet obvyklé ceny pozemku ( zaokr. )

1. Pozemek parc.č. 5261 .....180,- Kč/m<sup>2</sup> × 1567 m<sup>2</sup>. .....**282 000,- Kč**

## **D. REKAPITULACE**

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| Způsob ocenění                                         | Pozemek parc.č. 5261 |
| Cena zjištěná dle vyhl. 188/2019 Sb.                   | 300 600,- Kč         |
| Obvyklá cena stanovená na základě<br>přímého porovnání | <b>282 000,- Kč</b>  |

### **Závěrečná analýza**

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovité věci je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz).. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky byla v tomto případě stanovena pouze jako jeden z ekonomických ukazatelů.

#### **Silné stránky:**

- pozemek na území obce vzdálené 20 km od Znojma
- výměra pozemku

#### **Slabé stránky:**

- obec nemá zpracovaný ÚP
- přístup k pozemku po nezpevněné obecní cestě
- nezasíťovaný pozemek - IS ve vzdálenosti cca 100 m
- v obci není veřejná kanalizace

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitou věc

Obvyklou cenu dané nemovité věci pro účel exekučního řízení odhaduji na :

**282 000,- Kč**

**slovy: dvěštosmdesátdvatisíce korun českých ( Kč )**

## **E. ZÁVĚR**

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**pozemku zahrady parc.č. 5261  
v obci Skalice a k.ú. Skalice u Znojma, okr. Znojmo**

**dle LV č. 510**

ke dni ocenění 20.7.2020

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena výše uvedené nemovité věci pro účel exekučního řízení ve výši:

**Obvyklá cena:**

**282 000,- Kč**

*slovy: **dvěstěosmdesátdvatisíce Kč***

V Moravských Budějovicích 24.7.2020

Ing. Martina Dlabajová  
1. máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12.

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1968-27/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 27/20.

## **G. SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 510 pro obec Skalice a k.ú. Skalice u Znojma
2. Katastrální mapa k.ú. Skalice u Znojma s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Skalice u Znojma
4. Fotodokumentace oceňovaného pozemku