

7

1

## **Znalecký posudek číslo 5308 - 64/23**

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 958/2, p.č. 959/2 a p.č. 960/3 v kú Dobšice u Znojma, okres Znojmo

Znalecký posudek má 8 stran textu včetně obálky a 21 stran příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Posudek vypracoval:**

**Ing. JAROSLAV VESELÝ**  
669 02 Znojmo, Školní 6

Autorizo inženýr v oboru  
- pozemní stavby  
Znalec - ekonomika, ceny a odhady  
nemovitostí  
- stavebnictví, stavby  
obytné a zemědělské

Ve Znojmě: 23.8.2023

# **Znalecký posudek číslo 5308 - 64/23**

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 958/2, p.č. 959/2 a p.č. 960/3 v kú Dobšice u Znojma, okres Znojmo

## **Objednatel znaleckého posudku:**

Obec Dobšice  
Brněnská 70, 671 82 Dobšice

## **Účel posudku:**

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) a ceny zjištěné – převod nemovitosti - zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 23.08.2023

## **Zpracovatel znaleckého posudku:**

Ing. Jaroslav Veselý  
Školní 6  
Znojmo  
669 02

## **Podklady pro vypracování posudku:**

Geometrický plán pro rozdělení pozemku  
- Realitní inzerce  
- Realizované prodeje obdobných pozemků  
- Kopie katastrální mapy  
- Projektová dokumentace - koordinační situační výkres  
- Územní plán obce  
- Výpis údajů z katastru nemovitostí

## **Cenový předpis:**

Vyhláška 457 ze dne 21.12.2017, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhl. 337/2022 Sb.

## **Prohlídka nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta znalcem osobně 23.8.2023

## **Nález - celkový popis nemovitosti:**

Předmětem ocenění je nemovitost zapsaná mimo jiné na LV 10001 pro kú Dobšice u Znojma, obec Dobšice jako:

Pozemky:

- p.č. 958/2 - zahrada - 975 m<sup>2</sup>
- p.č. 959/2 - ostatní plocha (jiná plocha) 19 m<sup>2</sup>
- p.č. 960/3 - zastavěná plocha a nádvoří - 16 m<sup>2</sup> - výměra dle geom. plánu (evidovaná stavba pro rod. rekr. je ke dni ocenění odstraněna)

Vlastníkem nemovitosti je dle LV:

- Obec Dobšice, Brněnská 70, 67182 Dobšice

## **Celkový popis nemovitosti:**

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemky - evidovaný jako zahrada zast. plocha a ost. plocha , určený platným územním plánem obce z zastavění rodinným domem. Pozemek (pozemky) je oddělen dle studie zástavby daného území RD. Hodnocený pozemek /hodnocená lokalita) je kompletně zasíťován - možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Pro účely ocenění hodnoceno jedinou

výměrou. - tak bude realizováno. Bližší popis jednotlivých součástí nemovitostí je řešen při ocenění ve vlastním posudku.

Poznámka:

Celková výměra pozemků:  $975 + 19 + 16 = 1010 \text{ m}^2$

Označení hodnocených "pozemků" pro účely výpočtu: p.č. 958/2

### Sestavení posudku:

#### 1) Jiný pozemek (§9)

a) 1/ Pozemek p.č. 958/2

### B) Ocenění nemovitosti:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za  $\text{m}^2$  stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce ( $ZC_v$ ): 1 905,00 Kč/ $\text{m}^2$

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce ( $O_1$ ): 0,800

II: 2001 - 5000

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce ( $O_2$ ): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce ( $O_3$ ): 1,030

II: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1

(kromě Prahy a Brna)

Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce ( $O_4$ ): 1,000

I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce ( $O_5$ ): 1,000

I: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce ( $O_6$ ): 1,000

I: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena ( $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ ): 942,00 Kč/ $\text{m}^2$

#### 1) Jiný pozemek (§9)

##### a) 1/ Pozemek p.č. 958/2

Pozemek určený územním plánem obce k zastavění RD. Kompletně zasiťováno.

Výpočet indexu cenového porovnání ( $I = I_T \times I_O \times I_P$ ):

Stanovení  $I_T$  (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_5$  : 0,000  
 Index trhu  $I_T = 1,000 \times (1 + 0,000) =$  1,000

Stanovení  $I_O$  (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_6$  : 0,000  
 Index omezujících vlivů pozemku  $I_O = 1 + 0,000 =$  1,000

Stanovení  $I_P$  (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	II	-0,01
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,01
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot  $P_2$  až  $P_{11}$  : -0,090  
 Index polohy  $I_P = 1,000 \times (1 - 0,090) =$  0,910  
 Index cenového porovnání:  $I = 1,000 \times 1,000 \times 0,910 =$  0,910

Parcela číslo: 958/2  
 Plocha: 1010 m<sup>2</sup>  
 Ocenění je provedeno podle odstavce: 4a  
 Pozemek není podle §9 odst. 2 zákona stavebním: je zahrnut do územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu

nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.

Základní cena (ZC):

942,00 Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 942,00 x 0,910 x 0,30 =

257,17 Kč/m<sup>2</sup>

Cena parcely: 257,17 Kč/m<sup>2</sup> x 1010 m<sup>2</sup> =

259 741,70 Kč

**Cena zjištěná:**

**259 741,70 Kč**

### Rekapitulace zjištěných cen

1) Jiný pozemek (§9)

a) 1/ Pozemek p.č. 958/2

259 741,70 Kč

**Mezisoučet pro § 9:**

**259 741,70 Kč**

**Cena nemovité věci celkem:**

**259 740,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvěstapadesátdevětisíc sedmsetčtyřicet korun českých

### B/ Cena obvyklá – tržní hodnota:

Obvyklá (obecná) cena nemovitosti (§ 1a Vyhl.) je cena, za kterou by bylo možno konkrétní nemovitost v daném místě a čase prodat – koupit. Zjišťuje se buď na základě konkrétní kupní smlouvy (skuteční tržní cena) event. na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném místě a čase, event. (v případě tržní hodnoty - § 1b Vyhl.) realitní inzerce. Zde je potřeba mít na mysli, že cena inzerovaná je obvykle nižší než cena nabízená.

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 Zák. č.: 151/1997 Sb.: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Pro stanovení tzv. obvyklé - obecné ceny (dtto tržní hodnoty) je rozhodující podíl nabídky a poptávky po nemovitostech daného charakteru v daném místě a čase

**Vzhledem k účelu ocenění je stanovena tržní hodnota**

### 1/ Tržní hodnota (§ 1b Vyhl.)

Oceňovaná nemovitost:

Dobšice u Znojma: p.č. 958/2, 1010 m<sup>2</sup> (p.č. 958/2, p.č. 959/2 a p.č. 960/3)

Cena zjištěná: 259 740, Kč – cena zjištěná – pozemek územním plánem určený k zastavění RD

jednotková cena: 25 740/1010 = 257 Kč/m<sup>2</sup> (dle ceny zjištěné)

Poznámka:

Pozemek komplet zasiťován – náhled jako na pozemek stavební – v tom případě:

Cena zjištěná: 865 570, Kč, jednotková cena: 857 Kč/m<sup>2</sup>

Dle výše uvedených zásad je provedeno srovnání s realizovaným prodeji obdobných nemovitostí a realitní inzercí „obdobných“ nemovitostí

**Srovnávané nemovitosti:**

**1/ Prodej stavebního pozemku 816 m<sup>2</sup>, Práče, okres Znojmo**

plocha: 816 m<sup>2</sup>

**nabídková cena: 2 650 000, Kč, 3 248 Kč/m<sup>2</sup>**

**úprava nabídkové ceny 10%: 2 385 000 Kč**

jednotková cena:  $2\,385\,000/816 = 2\,923$  Kč/m<sup>2</sup>

Poznámka:

přiměřeně srovnatelná nemovitost, daleko méně žádaná lokalita

**2/ Prodej stavebního pozemku 1 000 m<sup>2</sup>, Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo**

plocha: 1 000 m<sup>2</sup>

**nabídková cena: 3 700 000, Kč, 3 700 Kč/m<sup>2</sup>**

**úprava nabídkové ceny 10%: 3 330 000 Kč**

jednotková cena:  $3\,330\,000/1\,000 = 3\,330$  Kč/m<sup>2</sup>

Poznámka:

přiměřeně srovnatelná nemovitost

**3/ Prodej stavebního pozemku 1 018 m<sup>2</sup>, Pod Svatým Jánem, Znojmo - Přimětice**

plocha: 1 018 m<sup>2</sup>

**nabídková cena: 4 500 000, Kč, 4 420 Kč/m<sup>2</sup>**

**úprava nabídkové ceny 10%: 4 050 000 Kč**

jednotková cena:  $4\,050\,000/1\,000 = 3\,978$  Kč/m<sup>2</sup>

Poznámka:

přiměřeně srovnatelná nemovitost

**4/ Prodej pozemku 940/3, Dobšice – Úvoz (obec Dobšice)**

Plocha: 482 m<sup>2</sup>

Prodejní cena: 1 473 160, Kč

Jednotková cena: 3 056 Kč/m<sup>2</sup>

přiměřeně srovnatelná nemovitost

**5/ Prodej pozemku 940/29, Dobšice – Úvoz (obec Dobšice)**

Plocha: 467 m<sup>2</sup>

Prodejní cena: 1 658 560 160, . Kč

Jednotková cena: 3 551 Kč/m<sup>2</sup>

přiměřeně srovnatelná nemovitost

**6/ Prodej pozemku 940/27, Dobšice – Úvoz (obec Dobšice)**

Plocha: 511 m<sup>2</sup>

Prodejní cena: 1 503 840, . Kč

Jednotková cena: 2 942 Kč/m<sup>2</sup>

přiměřeně srovnatelná nemovitost

Minimální jednotková cena: 2 923 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková cena: 3 978 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková cena: (2923+3330+3978+3056+3551+2942)/6 3 297 Kč/m<sup>2</sup>

**Komentář ke stanovení obvyklé ceny:**

Silné stránky majetku:

dobrá nemovitost – pozemek zasíťovaný, žádaná lokalita, klidné prostředí, dobrá infrastruktura, Dobšice jsou stavebně srostlé s městem Znojmo, dobré spojení s centrem, linka místní dopravy

Slabé stránky majetku:

nejsou

**Výpočet porovnávací hodnoty nemovitostí na základě užitné plochy:**

Jednotková cena stanovená znalcem: 3 350 Kč/m<sup>2</sup>

(na základě odborného uvážení v kontextu se stavem současného realitního trhu a stavu hodnocené nemovitosti)

**Výsledná porovnávací (tržní) hodnota: 3 350 Kč/m<sup>2</sup> x 1010 m<sup>2</sup> = 3 383 500,00 Kč**

## Závěr:

Pro navržení výsledné tržní hodnoty nemovitosti byla použita srovnávací hodnota. Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitosti, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji: **tržní hodnotu nemovitosti – pozemku p.č. 958/42 (p.č. 958/2, p.č. 959/2 a p.č. 960/3) zapsaných na LV 10001 pro kú Dobšice u Znojmo, obec Dobšice v daném místě čase k datu 23.8.2023 v úrovni:**

**Tržní hodnota nemovitosti: 3 383 500,00 Kč**

Slovy: Třimilionytristaosmdesátřitisícepětset korun českých

## **Poznámka:**

Cenu obvyklou nelze zjistit žádným výpočtem. Tato cena je stanovena kvalifikovaným odhadem znalce na základě dostupných podpůrných informací, odborného vzdělání a nezaujatého stanoviska znalce.

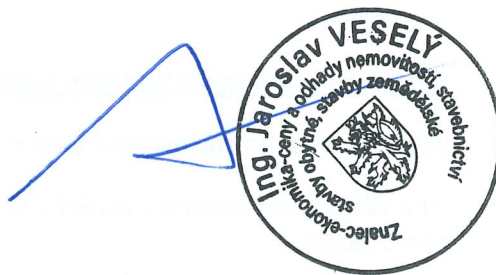
Ve Znojmě: 23.8.2023

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 13.11.1985. č.j.Spr. 4339/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **5308** znaleckého deníku.

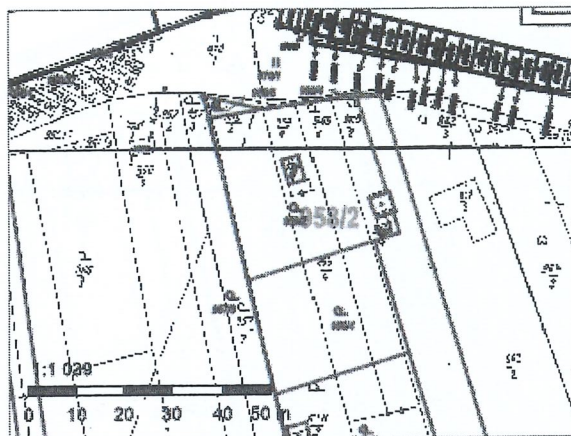
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo **64/23**





## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">958/2</a>
Obec:	<a href="#">Dobšice [546941]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dobšice u Znojma [628123]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	975
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">ZNOJMO,6-7/23</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Dobšice, Brněnská 70, 67182 Dobšice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název	
zemědělský půdní fond	

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ	
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

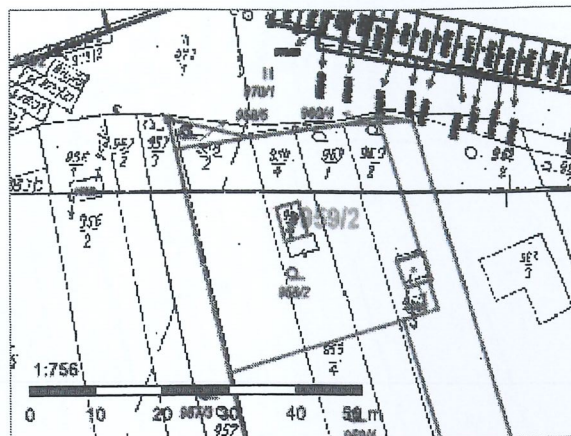
**Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.08.2023 11:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">959/2</a>
Obec:	<a href="#">Dobšice [546941]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dobšice u Znojma [628123]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">ZNOJMO,6-7/23</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.08.2023 11:00.