

Znalecký posudek číslo 5311 - 67/23

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 959/7 v kú Dobšice u Znojma, okres Znojmo

Znalecký posudek má 8 stran textu včetně obálky a 19 stran příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Posudek vypracoval:

Ve Znojmě: 23.8.2023

Ing. JAROSLAV VESELÝ
669 02 Znojmo, Školní 6

Autorizovaný inženýr v oboru
- pozemní stavby

**Znalec - ekonomika, ceny a odhady
nemovitosti
- stavebnictví, stavby
obytné a zemědělské**

Znalecký posudek číslo 5311 - 67/23

o ceně nemovitosti - pozemku p.č. 959/7 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. 959/7 - zahrada - 758 m²

Vlastníkem nemovitosti je dle LV:
- Obec Dobšice, Brněnská 70, 67182 Dobšice

Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek - evidovaný jako zahrada, 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 zasítován - možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Bližší popis jednotlivých součástí nemovitostí je řešen při ocenění ve vlastním posudku.

A/ Cena zjištěná:

Cena stanovená dle cenového předpisu.

Sestavení posudku:

1) Jiný pozemek (§9)

a) 1/ Pozemek p.č. 959/7

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 m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v): 1 905,00 Kč/m²

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O₁): 0,800

II: 2001 - 5000

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O₂): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O₃): 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 (O₄): 1,000

I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O₅): 1,000

I: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O₆): 1,000

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

Základní cena (ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 942,00 Kč/m²

1) Jiný pozemek (§9)

a) 1/ Pozemek p.č. 959/7

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 P₁ až P₅: 0,000

Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 + 0,000) = 1,000$

Stanovení I_0 (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažitost pozemku a expozice: svažitost 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 $I_0 = 1 + 0,000 =$		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: 959/7
Plocha: 758 m²
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/m²
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I \times 0,30$): $942,00 \times 0,910 \times 0,30 =$ 257,17 Kč/m²
Cena parcely: $257,17 \text{ Kč/m}^2 \times 758 \text{ m}^2 =$ 194 934,86 Kč

Cena zjištěná:

194 934,86 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1) Jiný pozemek (§9)
a) 1/ Pozemek p.č. 959/7
Mezisoučet pro § 9:

194 934,86 Kč
194 934,86 Kč

Cena nemovité věci celkem: 194 930,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jednostodevadesátčtyřtisícdevětsetřicet 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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. 959/7, 758 m²

Cena zjištěná: 194 930, Kč – cena zjištěná – pozemek územním plánem určený k zastavění RD

jednotková cena: $194\,930/758 = 257$ Kč/m² (dle ceny zjištěné)

Poznámka:

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

Cena zjištěná: 649 606, Kč, jednotková cena: 857 Kč/m²

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

Srovnávané nemovitosti:

1/ Prodej stavebního pozemku 816 m², Práče, okres Znojmo

plocha: 816 m²

nabídková cena: 2 650 000,- Kč, 3 248 Kč/m²

úprava nabídkové ceny 10%: 2 385 000 Kč

jednotková cena: $2\,385\,000 / 816 = 2\,923$ Kč/m²

Poznámka:

přiměřeně srovnatelná nemovitost, daleko méně žádaná lokalita

2/ Prodej stavebního pozemku 1 000 m², Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo

plocha: 1 000 m²

nabídková cena: 3 700 000,- Kč, 3 700 Kč/m²

úprava nabídkové ceny 10%: 3 330 000 Kč

jednotková cena: $3\,330\,000 / 1\,000 = 3\,330$ Kč/m²

Poznámka:

přiměřeně srovnatelná nemovitost

3/ Prodej stavebního pozemku 1 018 m², Pod Svatým Jánem, Znojmo - Přímětice

plocha: 1 018 m²

nabídková cena: 4 500 000,- Kč, 4 420 Kč/m²

úprava nabídkové ceny 10%: 4 050 000 Kč

jednotková cena: $4\,050\,000 / 1\,000 = 3\,978$ Kč/m²

Poznámka:

přiměřeně srovnatelná nemovitost

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

Plocha: 482 m²

Prodejní cena: 1 473 160,- Kč

Jednotková cena: 3 056 Kč/m²

přiměřeně srovnatelná nemovitost

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

Plocha: 467 m²

Prodejní cena: 1 658 560 160,- Kč

Jednotková cena: 3 551 Kč/m²

přiměřeně srovnatelná nemovitost

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

Plocha: 511 m²

Prodejní cena: 1 503 840,- Kč

Jednotková cena: 2 942 Kč/m²

přiměřeně srovnatelná nemovitost

Minimální jednotková cena:	2 923 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	3 978 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena: $(2923+3330+3978+3056+3551+2942)/6$	3 297 Kč/m ²

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 užité plochy:

Jednotková cena stanovená znalcem: 3 350 Kč/m²

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

Výsledná porovnávací (tržní) hodnota: $3\,350\text{ Kč/m}^2 \times 758\text{ m}^2 =$ 2 539 300,00 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. 959/7 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: 2 539 300,00 Kč

Slovy: Dvamilionypětsetřicetdevěttisíctřista 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.

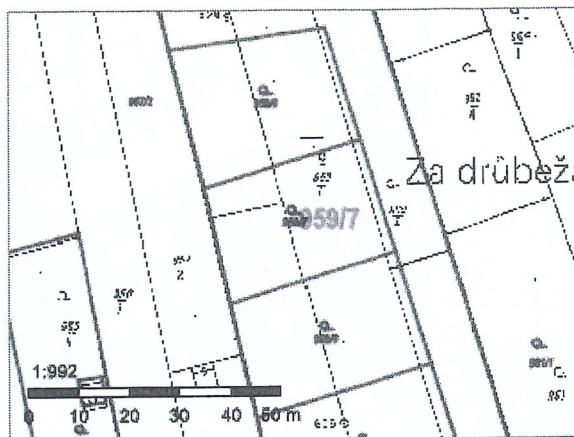
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **5311** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo **67/23**



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>959/7</u>
Obec:	<u>Dobšice [546941]</u>
Katastrální území:	<u>Dobšice u Znojma [628123]</u>
Číslo LV:	<u>10001</u>
Výměra [m ²]:	758
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>ZNOJMO,6-7/23</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

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.

1: 2 000

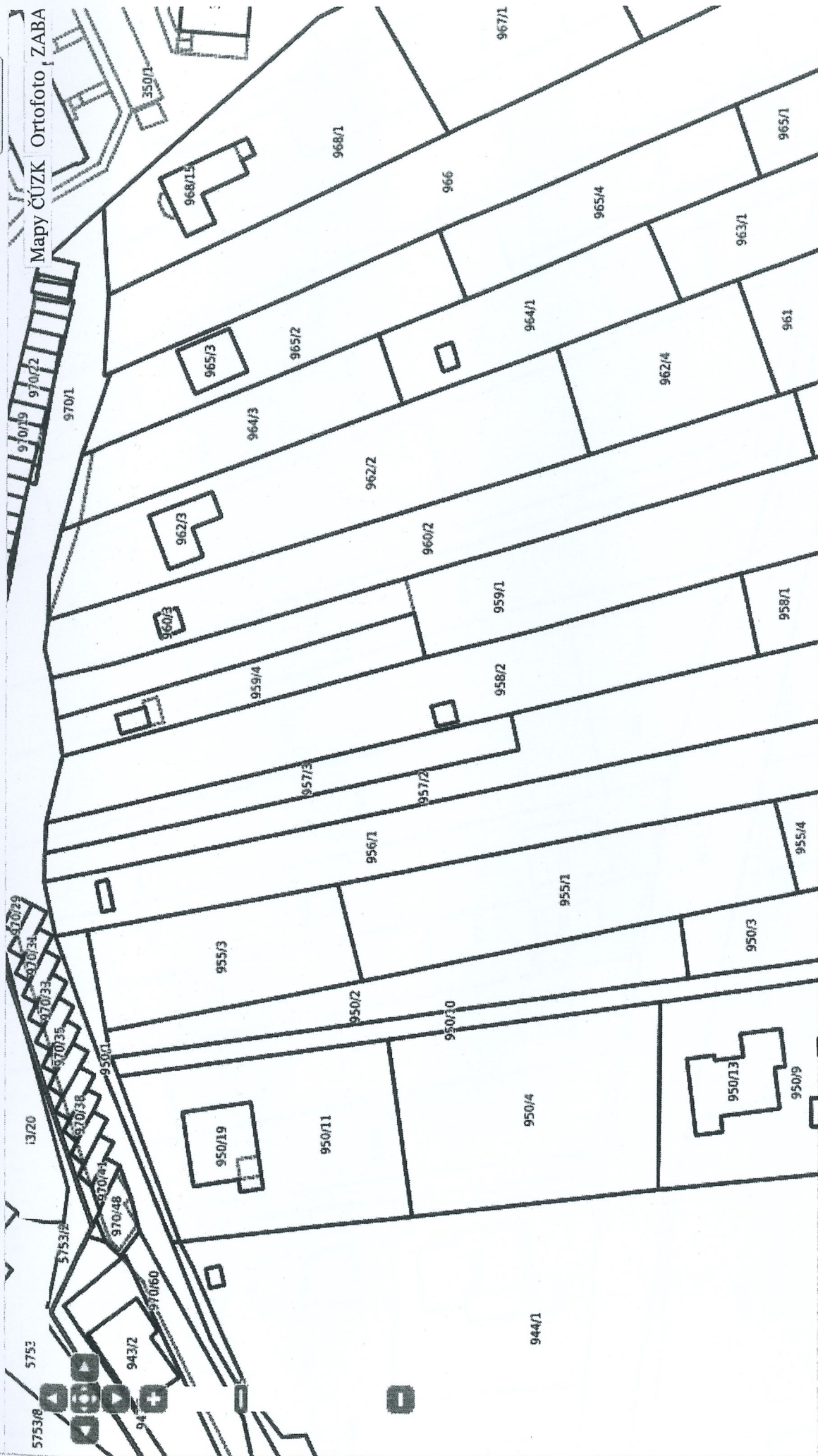
Mapy ČÚZK, Ortofoto, ZABA

20 m © Copyright

-640957,-

1: 900

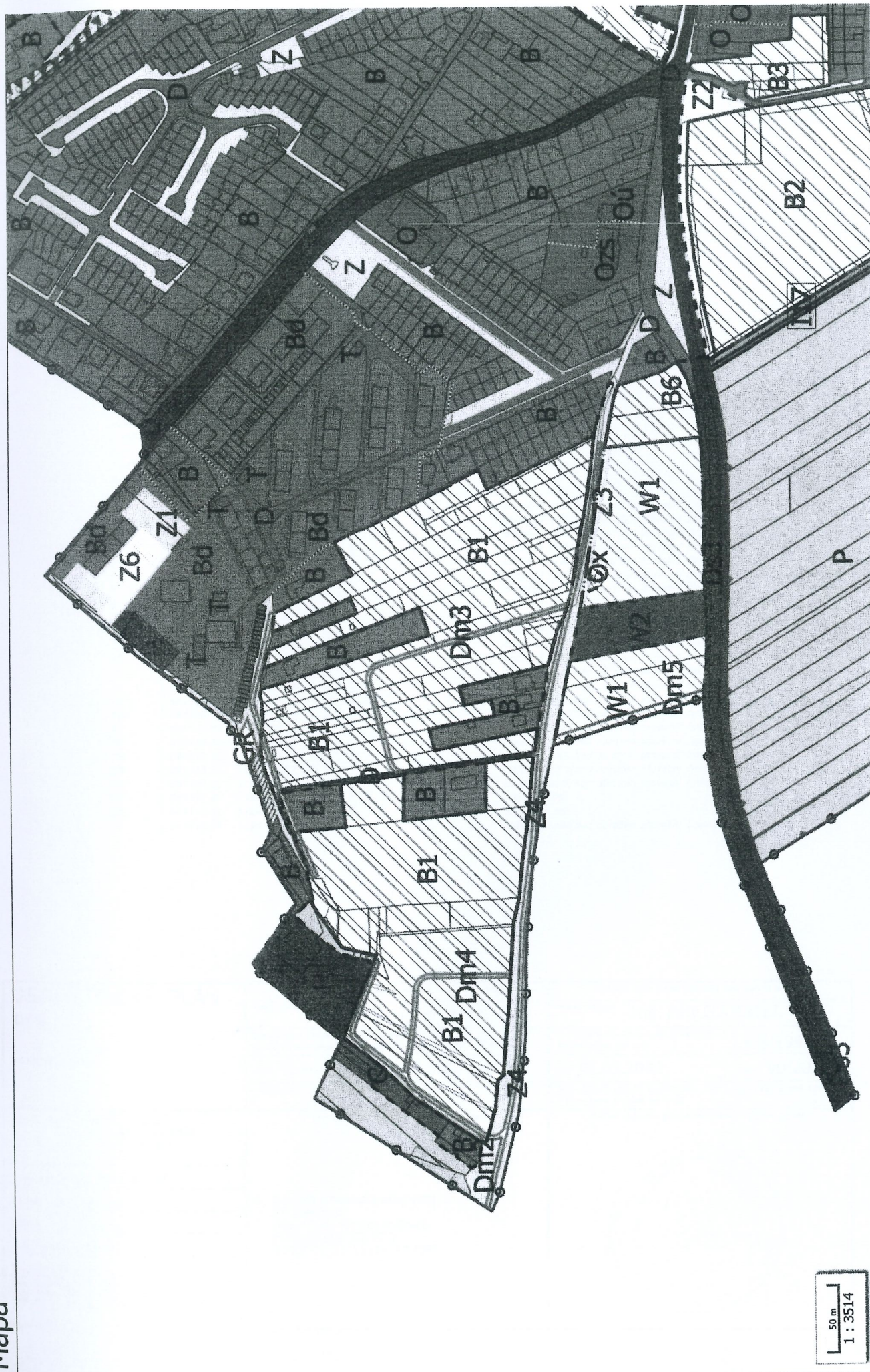
Mapy ČÚZK Ortofoto, ZABA



10 m | © Copyright

-641061, -





B - plocha sniženiej obytnej

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zdpis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
602-4	641149.28	1194493.49	3			plot
602-5	641138.11	1194491.71	3			plot
602-6	641124.21	1194489.69	3			plot
602-7	641113.87	1194489.12	3			plot
618-25	641100.79	1194698.11	3			plot
618-27	641065.72	1194717.46	3			plot
2287-9	641114.07	1194640.72	3			plot
2287-10	641120.04	1194614.06	3			plot
2287-13	641130.57	1194570.98	3			plot
2287-14	641131.20	1194570.03	3			plot
2287-25	641111.07	1194512.87	3			dřevěný kolík
2287-26	641114.97	1194514.03	3			dřevěný kolík
2287-27	641116.33	1194510.11	3			dřevěný kolík
2287-30	641112.24	1194508.81	3			dřevěný kolík
1	641057.04	1194719.82	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
2	641054.26	1194717.57	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
3	641063.76	1194686.71	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
4	641105.88	1194676.13	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
5	641070.38	1194665.21	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
6	641076.94	1194643.89	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
7	641110.92	1194654.35	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
8	641116.05	1194631.87	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
9	641083.70	1194621.91	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
10	641090.47	1194599.93	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
11	641121.18	1194609.38	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
12	641127.84	1194582.16	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
13	641097.24	1194577.94	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
14	641101.36	1194564.78	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
15	641104.10	1194570.81	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
16	641129.75	1194574.35	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
17	641135.87	1194550.26	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
18	641108.33	1194541.79	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
19	641110.16	1194517.24	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
20	641115.31	1194518.82	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
21	641141.40	1194526.85	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)
22	641111.47	1194512.99	3			barva na zdi
23	641112.71	1194508.96	3			barva na zdi
24	641118.74	1194489.39	3			dočasně kolík(bod ohrožen stavební činností)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Petr GABRIEL		Jméno, příjmení: Ing. Petr GABRIEL	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1318/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1318/1995	
	Dne: 21.02.2022 Číslo: 97/2022		Dne: 01.03.2022 Číslo: 90/2022	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhovitel: Zdeněk Popelka GAK-geodetické práce Čítanice 103, 671 01 515/241745	Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel. KÚ pro Jihomoravský kraj KP Znojmo Ing. Dana Kratochvílová PGP-451/2022-713 2022.03.01 13:24:33 CET		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 	
Číslo plánu: 2344-554/2022 Okres: Znojmo Obec: Dobšice Kat. území: Dobšice u Znojma Mapový list: Znojmo 6-7/23 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob. určený výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
													ha	m²	
958/1	13	92	zahrada	958/1	8	54	zahrada		2						
958/2	16	38	zahrada	958/2	9	75	zahrada		2						
959/1	29	71	zahrada	959/1	8	11	zahrada		2						
959/4	4	75	zahrada	959/4	6	73	zahrada		2						
960/1	14	67	zahrada	960/1	3	51	zahrada		2						
960/2	15	22	zahrada	960/2	26	38	zast. pl.		2						
960/3		17	zast. pl.	960/3		16	zast. pl.	bez čp/če garáž	2						
				958/5		26	zahrada		2						
				959/5		7	zahrada		2						
				959/6		8	zahrada		2						
				959/7		7	zahrada		2						
				959/8		7	zahrada		2						
				960/4		5	zahrada		2						
				960/5		2	zast. pl.	bez čp/če garáž	2						
					*1)	(94 83)									
										958/1	10001		13	92	celá
										958/2	10001		16	38	celá
										959/1	10001		29	71	celá
										959/4	10001		4	75	celá
										960/1	10001		14	67	celá
										960/2	10001		15	22	celá
										960/3	10001			17	celá
													*1)	94	82

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění.

