

**ZNALECKÝ POSUDEK – 048005/2024****č.j. 163 EX 864/22-48**

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Nový Jičín 3, Štefánikova 9, 741 01,  
Nový Jičín, Soudní exekutor Mgr.Ing.Monika Michlová

**Znalec:** Ing. Lacina Jiří, znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,  
bytem Veřovice č.p. 388, PSČ: 742 73, mobil: 739 507 000,  
email: [info@jirilacina.cz](mailto:info@jirilacina.cz)

**Předmět znaleckého posudku:**

o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV č. 613 a to rodinného domu č.p. 74 včetně příslušenství, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 114- zastavěná plocha a nádvoří a pozemky parc.č. 1665/1- orná půda, parc.č. 1665/2 – zahrada a parc.č. 1814/8 – ostatní plocha ostatní komunikace v k.ú. Nemotice v obci Nemotice.

**Odbor odvětví:** odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné

**Číslo vyhotovení:** 5 601-38/2024

**Celkový počet vyhotovení:** znalecký posudek je zpracován ve dvou vyhotoveních z nichž se jedno písemné a jedno elektronické předávají objednavateli, obsahuje 45 stran včetně příloh.

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 04.06.2024

# 1. ZADÁNÍ

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 613 pro soudního exekutora Mgr.Ing.Moniku Michlovou, Exekutorského úřadu v Novém Jičíně, který je pověřen provedením exekuce na základě listiny, kterou vydal Obvodní soud pro Prahu 10 č.j.49 EXE 3040/2022-9 ze dne 12.09.2022, kterou tento soud nařídil exekuci pohledávky oprávněného: Martina Vojta, nar.16.07.1987, bytem Rettigové č.p. 1003, 562 01 Ústí nad Orlicí, právně zastoupen Mgr.Janou Adámkovou, advokátkou se sídlem Boženy Němcové č.p. 65, 562 06 Ústí nad Orlicí, proti povinnému: Skylogic s.r.o., IČO 63497999 se sídlem Ke Strašnické 50/16, 100 00 Praha, zastoupen Josefem Richtrem, Ke Strašnické 50/16, Praha, rozhodl takto:

Dle usnesení Exekutorského úřadu Nový Jičín 3, Štefánkova 9, Nový Jičín č.j. 163 EX 864/22-48 ze dne 14.05.2024, je zadáním znaleckého posudku stanovit cenu nemovitých věcí na LV č. 613, včetně jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené a to tržní cenou, jedná se o ocenění:

Nemovitých věcí na LV č. 613 a to rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 114- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 316m<sup>2</sup>, pozemků parc.č. 1665/1- orná půda o výměře 129m<sup>2</sup>, parc.č. 1665/2 – zahrada o výměře 414m<sup>2</sup> a parc.č. 1814/8 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 57m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice v obci Nemotice.

Úkolem znalce je stanovit tržní -obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené tržní cenou. Podmínkou vypracování znaleckého posudku je kompletní prohlídka nemovitostí, včetně zjištění všech potřebných údajů na úradech evidujících materiály potřebné o ocenění jejího stavu.

Právo - Na listu vlastnictví LV č. 613 v oddíle „C“ je uvedeno zástavní právo exekutorské dle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva ze dne 09.05.2023. V oddíle „D“ je uvedeno- zahájení exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Jiné závady nebyly zjištěny.

Ocenění nemovitosti bude provedeno podle platného cenového předpisu, dále bude proveden porovnávací způsob ocenění a stanovení obvyklé ceny. Dále budou zodpovězeny jednotlivé body, které jsou uvedeny v usnesení.

Cena určena na základě znaleckého posudku bude členěna takto:

1. Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou.
2. Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.
3. DPH z ceny nemovitých věcí dle odst.1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
4. DPH z ceny závad dle odst.2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
5. Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným.

Ze znaleckého posudku musí být patrné, které součásti a příslušenství jsou jeho obsahem tak, aby bylo možné přesně identifikovat předmět dražby. Pokud se týká nutnosti zjištění závad, poté tyto závady, pokud nebudou zjevné při ohledání místa nebo hodnověrně prokázány povinným, nebo jinou osobou, nutno zjistit dotazem na příslušném obecním a stavebním úřadě- za tímto účelem je znalec oprávněn vyžadovat součinnost po příslušných úradech. Týká se to zejména závad, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí- právo cesty, umístění inženýrských sítí, nájemní vztah, výměnek, věcné břemeno, předkupní právo, povinnost strpět průtok vody přes pozemek a podobně. Pokud některé

z uvedených skutečností nebudou zjištěny, nutno ve znaleckém posudku uvést činnosti, které znalec vyvinul k jejich zjištění a konstatování, zda tyto závady hodnověrně neexistují nebo že nebyly zjištěny například v důsledku odmítnutí součinnosti povinným, přítomnými při ohledání nebo některým úřadem. Závady, které nejsou patrné z katastru nemovitostí nutno zjistit místním šetřením a dotazem na příslušný obecní úřad a stavební úřad.

Současně musí znalec určit i nemovité věci nebo jejich části, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale s označenými nemovitými věcmi souvisí.

## **1.2 Popis oceňované nemovitosti**

V rámci tohoto posudku budou oceněny nemovité věci na LV č. 613 a to rodinný dům č.p. 74 na st.parc.č. 114 v obci Nemotice, včetně příslušenství- venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 114, pozemků parc.č. 1665/1, 1665/2 a 1814/8 v k.ú. Nemotice.

Rodinný dům se nachází v zastavěné části obce, po levé straně silnice č. 429 ve směru z centra obce směr Koryčany, je v mírně svažitém terénu, napojen na el.energií- nefunguje, ostatní napojení nybylo možné zjistit. Jedná se o dvojdům zděné konstrukce, přízemní se sedlovou střechou, byl postaven cca. v roce 1930, k datu šetření je neobyvatelný, zchátralý, zdivo je z přední části od komunikace z části vydrolené, ze zadní části jsou propadlé střechy a stropy a prorostlé stromy a křovím. Při místním šetření nebylo možné se dostat dovnitř domu, ale dle sdělení starosty obce, je dům v havarijním stavu, kde jsou propadlé stropy a vstup je na vlastní nebezpečí. Z tohoto důvodu nebylo provedeno měření podlahové plochy uvnitř domu, ani nebyl dům zpřístupněn. Ocenění domu bude dle dostupného zaměření a zbytek bude odhadem. Vzhledem k jeho technického stavu, který je havarijní – demoliční.

Venkovní úpravy- přípojky inženýrských sítí, popřípadě zpevněné plochy nebylo možné zjistit jak je dům napojen, elektřina je od hlavní komunikace.

Součástí ocenění jsou stavební pozemky zastavěná plocha a nádvoří – st.parc.č. 114 o výměře 316m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice, který je platným územním plánem zařazen do zóny BO- bydlení, občanská vybavenost.

Dále budou oceněny pozemky parc.č. 1665/1- orná půda o výměře 129m<sup>2</sup>, parc.č. 1665/2 – zahrada o výměře 414m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, které jsou platným územním plánem zařazeny do zóny BZ- obytná zeleň, tyto pozemky netvoří s oceňovaným RD č.p. 74 funkční celek. Dle podmíněného přípustného využití pozemků, je uvedeno že na pozemcích lze postavit objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti a zemědělství. Jedná se tedy o stavební pozemky a tak budou oceněny.

Dále pozemek parc.č. 1814/8- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 57m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, který je platným územním plánem zařazen do zóny DS- plochy silnice a bude takto oceněn.

Na pozemcích se nachází trvalé porosty, které jsou náletového typu neudržované.

Obec Nemotice má 430 obyvatel dle aktuálního stavu a spadá pod okres Vyškov.

## **2. NÁLEZ**

Budou oceněny nemovité věci na LV č. 613 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice. Ocenění je provedeno dle platného oceňovacího předpisu, obvyklá cena bude stanovena v místě a čase.

## **2. 1. Metodika ocenění**

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí na LV č. 613 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice se použije:

Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Výnosová metoda ocenění se použije v případě, kdy je nemovitost pronajata.

Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Obvyklou cenou v místě a čase.

## **3. VÝČET PODKLADŮ**

Znalec bude postupovat při ocenění dle platného oceňovacího předpisu, dále bude použito dat a zdroje z realitních nabídek, vlastní databáze a nabídek z jiných zdrojů.

### **3.1. Podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

#### **3.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 613**

#### **3.1.2. Katastrální mapa.**

#### **3.1.3 Usnesení o ustanovení znalce.**

#### **3.1.4 Výsledky místního šetření,** kde znalci byla poskytnuty veškeré podklady včetně doplňujících údajů. Zaměření nemovitých věcí bylo laserovým měřidlem.

#### **3.1.5 Pro ocenění byl použit cenový předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb..

## **4. POSUDEK - ocenění**

**Posudek I. :** Ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu.

**Posudek II :** Porovnávací způsob ocenění nemovitých věcí

**Posudek III :** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

# **Posudek I. - ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu**

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

## **2.1. Stavební pozemky v k.ú. Nemotice** **§ 3,4**

## **2.2. Rodinný dům č.p. 74 v obci Nemotice** **§ 35**

## **2.3. Trvalé porosty** **§ 47**

## **2.1. Stavební pozemky v k.ú. Nemotice** **§ 3,4**

### **2.1.1 Popis**

Jedná se o stavební pozemek zastavěná plocha a nádvoří st.parc.č. 114 o výměře 316m<sup>2</sup> a parc.č. 1814/8- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 57m<sup>2</sup> a pozemky parc.č. 1665/1 – orná půda o výměře 129m<sup>2</sup> a parc.č. 1665/2- zahrada o výměře 414m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice v obci Nemotice. Pozemky je v mírně svažitém terénu, přístup je po zpevněné státní komunikaci.

Obec Nemotice je obcí s počtem 430 obyvatel a přísluší pod okres Vyškov, výpočet ceny stavebních pozemků v obci Nemotice je dle § 3 - Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro:

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m<sup>2</sup>,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \cdot xO_1 \cdot xO_2 \cdot xO_3 \cdot xO_4 \cdot xO_5 \cdot xO_6$$

kde:

ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZCv ..... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup> uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce.

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O1 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

**O2** ..... hodnot kvalitativního pásma znaku t hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

**O3** ..... hodnot kvalitativního pásma znaku t polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

**O4** ..... hodnot kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

**O5** ..... hodnot kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

**O6** ..... hodnot kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

Základní cena vyjmenované obce pro okres Vyškov činí: 3 190,-Kč/m<sup>2</sup>.

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

### **2.1.2 Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č.1**

označení znaku	název znaku	zařazení do skupiny	hodnota znaku
<b>01</b>	Velikost obce podle počtu obyvatel do 500	V.	0,50
<b>02</b>	Hospodářsko-správní význam obce – ostatní obce	IV.	0,60
<b>03</b>	Poloha obce – v ostatních případech	VI.	0,60
<b>04</b>	Technická infrastruktura v obci- elektrina, vodovod, plyn, kanalizace	I.	1,00
<b>05</b>	Dopravní obslužnost obce- železniční a autobusová zastávka	II.	0,95
<b>06</b>	Občanská vybavenost v obci – základní vybavenost	III.	0,95

$$ZC = 3\,190,- \times 0,50 \times 0,60 \times 0,60 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \underline{\underline{518,22 \text{ Kč/m}^2}}$$

**Základní cena stavebního pozemku pro obec Nemočice činí: 518,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

Podle § 4 je základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce:  $ZCU = ZC \times I$  kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup> určená podle § 3,

I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:  $I = I_T \times I_O \times I_P$

Kde:

$I_T$  ..... index trhu, který se určí podle vzorce:  $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$

Kde: 1 ..... konstanta,

$P_i$  .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

i ..... pořadové číslo znaku indexu trhu,

Io ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce:  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Kde:

1 ..... konstanta,

Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i ..... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů, Ip ..... index polohy, který se určí podle vzorce:

$$I_p = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$$

Kde:

Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i ..... pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ..... počet znaků indexu polohy

### 2.1.3 Výpočet indexu trhu

It ..... index trhu, který se určí podle vzorce:  $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	-	-	-
8	Poloha obce	-	-	-
9	Občanská vybavenost	-	-	-
	Hodnota Pi			<b>0,03</b>
	Hodnota P6			<b>1,00</b>
	Index trhu $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,00 x 1,00 + 0,03 =$			<b>1,030</b>

### 2.1.4 Výpočet indexu omezující vliv pozemku

Io ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce:  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV.	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně, včetně ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněné území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota P <sub>i</sub>				<b>0,00</b>
Index trhu $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 =$				<b>1,000</b>

### 2.1.5 Výpočet indexu polohy pro pozemek st.parc.č. 114

Ip ..... index polohy, který se určí podle vzorce:  $I_p = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,02
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1 000m	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota P <sub>i</sub>				<b>0,00</b>
Hodnota P <sub>1</sub>				<b>1,01</b>
Index trhu $I_p = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1,01 x 1,00 + 0,00 =$				<b>1,010</b>

**2.1.6 Výpočet indexového porovnání**

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:  $I = I_T \times I_O \times I_P$

$$I = 1,030 \times 1,000 \times 1,010 = 1,040$$

**2.1.7 Výpočet základní ceny upravené**

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 518,00 \times 1,040 = \underline{538,72 \text{ Kč/m}^2}$$

**2.1.8 Výpočet ceny pozemku st.parc.č. 114 v obci Nemotice dle § 4 odst.1:**

Výměra pozemku činí:

$$\text{St.parc.č. 114 činí: } 316 \text{ m}^2 * 538,72 \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 170 \text{ 235,52 Kč}$$

$$\text{Pozemek celkem: } \dots\dots\dots \underline{170 \text{ 235,52 Kč}}$$

**2.1.9 Výpočet pozemku parc.č. 1814/8**

Jedná se o pozemek parc.č. 1814/8- ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 57m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice v obci Nemotice. Pozemek je v rovinatém terénu, tvoří část polní nezpevněné komunikace, dle platného územního plánu obce je zařazen do zóny DS- plochy silnice.

Pozemek bude oceněn dle zařazení v katastru nemovitostí dle § 4 odst. 3 - základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určena podle vzorce:  $ZCU = ZC \times I$

Kde:

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3,

I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce :

$$I = P_5 \times \left[ 1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right]$$

Kde:

P<sub>i</sub> .... Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č.5, přílohy č. 3.

**Základní cena stavebního pozemku pro obec Nemotice činí: 518,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

**2.1.10 Výpočet indexu pro komunikaci tab.č.5**

I ..... index který se určí podle vzorce:  $I = P_5 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV.	Ostatní a veřejná prostranství a jiné veřejné prostranství	-0,10
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V k.ú. sídelní části obce	0,05
3	Povrchy	II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	I	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Hodnota P <sub>i</sub>				<b>-0,08</b>
Hodnota P <sub>5</sub>				<b>0,30</b>
Index trhu $I = P_5 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 0,30 \times 1,00 - 0,08 =$				<b>0,276</b>

### 2.1.11 Výpočet ceny pozemků v k.ú. Nemotice dle §4 odst. 3:

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 518,00 \times 0,276 = \underline{\underline{142,97 \text{ Kč/m}^2}}$$

### Výměra pozemku činí:

$$\text{parc.č. 1814/8 činí: } 57\text{m}^2 * 142,97 = \dots\dots\dots 8\,149,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Pozemek celkem: } \dots\dots\dots \underline{\underline{8\,149,29 \text{ Kč}}}$$

### 2.1.12 Výpočet pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2 vb k.ú. Nemotice

Jedná se o pozemky parc.č. 1665/1- orná půda o výměře 129m<sup>2</sup> a parc.č. 1665/2- zahrada o výměře 414m<sup>2</sup> v k.ú. Nemotice v obci Nemotice. Pozemek je v rovinném terénu, tvoří část polní nezpevněné komunikace. Pozemky jsou platným územním plánem zařazeny do zóny BZ- obytná zeleň, hlavní využití obytné zahrady. Dle podmíněného přípustného využití lze na pozemcích postavit objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti a zemědělství. Jedná se tedy o stavební pozemky s využitelností zemědělské produkce.

Pozemky budou oceněny dle zařazení v katastru nemovitostí podle § 4 je základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce:  $ZCU = ZC \times I$

**Základní cena stavebního pozemku pro obec Nemotice činí: 518,00 Kč/m<sup>2</sup>.**

### 2.1.13 Výpočet indexu trhu

I<sub>T</sub> ..... index trhu činí: 1,030

**2.1.14 Výpočet indexu omezující vliv pozemku**

$I_o$  ..... index omezujících vlivů pozemku činí: 1,000

**2.1.15 Výpočet indexu polohy pro pozemky parc.č. 1665/1 a 1665/2 dle tabulky 4**

$I_p$  ..... index polohy, který se určí podle vzorce:  $I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	-0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	I.	Příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných	0,00
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota $P_i$				<b>-0,02</b>
Hodnota $P_1$				<b>0,30</b>
Index trhu $I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,30 \times 1,00 - 0,02 =$				<b>0,294</b>

**2.1.16 Výpočet indexového porovnání**

$I$  - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:  $I = I_T \times I_o \times I_p$

$$I = 1,030 \times 1,000 \times 0,294 = 0,303$$

**2.1.17 Výpočet základní ceny upravené**

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 518,00 \times 0,303 = \underline{156,95 \text{ Kč/m}^2}$$

**2.1.18 Výpočet ceny pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2 v obci Nemotice dle § 4 odst.1:**

Výměra pozemku činí:

parc.č. 1665/1 činí:  $129 \text{ m}^2 * 156,95 \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 20\,246,55 \text{ Kč}$

parc.č. 1665/2 činí:  $414 \text{ m}^2 * 156,95 \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 64\,977,30 \text{ Kč}$

**Pozemek celkem: ..... 85 223,85 Kč**

**2.1.19 Rekapitulace stavebních pozemků:**

Stavební pozemek st.parc.č. 114 činí: .....	170 235,52 Kč
Stavební pozemek parc.č. 1814/8 činí: .....	8 149,29 Kč
<u>Stavební pozemky parc.č. 1665/1 a 1665/2 činí: .....</u>	<u>85 223,85 Kč</u>
<b>Stavební pozemky celkem: .....</b>	<b><u>263 608,66 Kč</u></b>

**Cena stavebních pozemků st.parc.č. 114, parc.č. 1814/8 a parc.č. 1665/1 a 1665/2 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, dle § 3,4 odst.1,3 dle vyhlášky č. 441/2013, v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb. činí .....** **263 608,66 Kč.**

**2.2. Rodinný dům č.p. 74 v obci Nemotice** **§ 35****2.2.1 Popis rodinného domu**

Jedná se o rodinný dům č.p. 74, který je postaven na pozemku st.parc.č. 114 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice. Rodinný dům je zděné konstrukce, s INP sedlovou střechou jako dvojdům, byl postaven cca. v roce 1930, k datu šetření je neobyvatelný, zdivo z přední strany od komunikace je z části vydrolené, ze zadní části domu jsou propadlé střechy a stropy, prorostlé porosty. Do rodinného domu nebyl umožněn přístup, dle sdělení starosty jen na vlastní nebezpečí, dům je v havarijním stavu. Napojení na inženýrské sítě- zjištěna pouze elektřina na fasádě domu, pravděpodobně nefunkční, přístup ze státní zpevněné komunikace.

Rodinný dům má základy kamenné bez izolace, zdivo cihelné- vepřovice, stropy dřevěné s pohledem, střecha dřevěná sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce pozinkované- zrezivělé, vnější omítky vápenné- opadané, vnitřní omítky vápennoštukové, vnější obklady schází, vnitřní obklady nezjištěno, dveře dřevěné do dřevěných zárubní, okna dřevěná kaslová, podlahy pravděpodobně dřevěné, kamenná dlažba, vytápění pravděpodobně lokální, ohřev vody pravděpodobně schází, rozvody elektřiny 220V pojistky- nefunkční, bleskosvod schází, rozvody vody, kanalizace- nezjištěno, plyn pravděpodobně schází nebyla zjištěna plynová skříňka, vybavení kuchyně nezjištěno, vnitřní hygienické vybavení- nezjištěno, ostatní schází.

**Dispoziční a konstrukční řešení****a) 1. NP – přízemí má tyto prostory:**

nebyly zjištěny přístup do domu nezajištěn

**b) napojení budovy na inženýrské sítě**

- studená voda : nezjištěno
- kanalizace : nezjištěno
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : je napojeno

### 2.2.2 Výměry pro ocenění

#### a) výšky podlaží (m<sup>2</sup>)

- výška pro výpočet OP 1NP            3,10 m
- výška do hřebenu                        2,30 m

#### b) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m<sup>3</sup>)

Položka	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m <sup>2</sup> ]	PP	OP [m <sup>3</sup> ]
	<b>1NP</b>						
1.	Stavba	14,10	8,80	3,10	124,08		384,65
	<b>1NP celkem</b>				<b>124,08</b>		<b>384,65</b>
	<b>Zastřešení</b>						
2.	Zastřešení	14,10	8,80	2,30	124,08	½	142,69
	<b>Zastřešení celkem</b>						<b>142,69</b>
	<b>Celkem OP</b>						<b>527,34</b>

Poměr ZP -1NP a celková ZP

ZP 1NP = ..... 124,08 m<sup>2</sup>

Výpočet podlažnosti:

$124,08/124,08 = 1,00$  - podlažnost 1

### 2.2.3 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č.137/1998 Sb., § 3, zda-li se jedná o rodinný dům:

**1. podmínka:** Stavba, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než 1/2 podlahové plochy všech místností určena k bydlení.

vyhodnocení: Všechny místnosti oceňovaného RD slouží k bydlení nebo tvoří příslušenství k bydlení.

**1. podmínka je splněna**

**2. podmínka:** RD může mít max. 3 byty

vyhodnocení: RD má 1byt. jednotky

**2. podmínka je splněna**

**3. podmínka:** RD může mít nejvýše 2 NP a může býti podsklepen

vyhodnocení: RD č. p.74 má 1NP

**3. podmínka je splněna**

#### Závěr hodnocení

Vzhledem k tomu, že všechny 3 podmínky dané vyhláškou č. 137/1998 Sb. jsou splněny, bude v dalším stavba zařazena a oceněna jako rodinný dům, a to dle § 35 vyhláškou č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění novely č. 434/2023 Sb..

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v §13 odst.3, 6, 7 s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské události, o obestavěném prostoru do 1 100m<sup>3</sup> včetně.

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce:  $ZCU = ZC \times I_V$

Kde: ZCU – základní cena upravená za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

ZC - základní cena v Kč za m<sup>3</sup> podle tabulky č.1, přílohy č. 24 k této vyhlášce

$I_V$  - index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:  $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$

Kde .  $V_i$  - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č.24 k této vyhlášce

#### **2.2.4 Výpočet indexu konstrukce a vybavení $I_V$ :**

$I_V$  - index konstrukce a vybavení podle vzorce:  $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$

<b>Znak</b>		<b>Kvalitativní pásmo- příl.č. 24 tabulka č.2</b>		
<b>Číslo</b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota <math>V_i</math></b>
<b>0</b>	<b>Typ stavby</b>	<b>I.</b>	Nepodsklepený se šikmou střechou	A
<b>1</b>	<b>Druh stavby</b>	<b>II.</b>	Dvojdomek	-0,01
<b>2</b>	<b>Provedení obvodových stěn</b>	<b>III.</b>	Cihelné nebo tvárnicevé	0,00
<b>3</b>	<b>Tloušťka obvodových stěn</b>	<b>II.</b>	45cm	0,00
<b>4</b>	<b>Podlažnost</b>	<b>I.</b>	Hodnota 1	0,00
<b>5</b>	<b>Napojení na veřejné sítě</b>	<b>I.</b>	Žádné nebo pouze elektřina	-0,10
<b>6</b>	<b>Způsob vytápění stavby</b>	<b>I</b>	Lokální na TP	-0,08
<b>7</b>	<b>Základní příslušenství RD</b>	<b>I.</b>	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod	-0,10
<b>8</b>	<b>Ostatní vybavení RD</b>	<b>I.</b>	Bez dalšího vybavení	0,00
<b>9</b>	<b>Venkovní úpravy</b>	<b>I.</b>	Zanedbatelného rozsahu	-0,05
<b>10</b>	<b>Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD</b>	<b>I.</b>	Snižující hodnotu RD- polorozbořené	-0,03
<b>11</b>	<b>Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b>	<b>II.</b>	Od 300m <sup>2</sup> do 800m <sup>2</sup>	0,00
<b>12</b>	<b>Kriterium jinde neuvedené</b>	<b>I.</b>	Výrazně snižující – neobyvatelná stavba	-0,10
<b>13</b>	<b>Stavebně technický stav</b>	<b>V.</b>	Stavba ve špatném stavu- předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav	0,40
<b>Hodnota <math>V_i</math> =</b>				<b>-0,47</b>
<b>Koeficient <math>s = 1 - 0,005 \times y = 1 - 0,005 \times 94 = 0,530</math> – je nižší jak 0,60</b>				<b>0,60</b>

Hodnota $V_{13} = 0,400 \times 0,600 =$	<b>0,240</b>
index konstrukce a vybavení $I_V : I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} = (1,00 - 0,47) \times 0,240 =$	<b>0,127</b>

Cena stavby porovnávacím způsobem bude upravena dle vzorce:  $CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$

### 2.2.5 Výpočet indexu trhu

$I_T = 1,030$  - převzato z předešlého výpočtu

### 2.2.6 Výpočet indexu polohy

$I_P = 1,010$  – převzato z předešlého výpočtu

### 2.2.7 Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem dle § 35

<b>Ocenění RD porovnávacím způsobem dle § 35</b>		
Obec	Nemotice	
Katastrální území	Nemotice	
Počet obyvatel	430	
Kraj	Jihomoravský	
Základní cena – příloha č. 24, tabulka 1 ZC	Kč(m <sup>3</sup> )	3 777,-
Index konstrukce a vybavení $I_V$	$I_V$	0,127
$ZCU = ZC \times I_V$	Kč/m <sup>3</sup>	<b>479,68</b>
Obestavěný prostor celkem	M <sup>3</sup>	527,34
Index trhu $I_T$	$I_T$	<b>1,030</b>
Index polohy $I_P$	$I_P$	<b>1,010</b>
<b>Cena RD č.p. 74 v obci Nemotice</b>	<b>Kč</b>	<b>263 148,52</b>

Cena rodinného domu č.p. 74 v obci Nemotice, dle § 35 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění novely č. 434/2023 Sb. činí:..... **263 148,52 Kč.**

## 2.3 Trvalé porosty

## § 47

U rodinného domu a na pozemcích parc.č. 1665/1 a 1665/2 se nachází trvalé porosty, stáří dřevin stanovuje znalec odhadem. Vzhledem k tomu, že pozemky parc.č. 1665/1 a 1665/2 byly značně zarostlé křovinami a nepřístupné, nebylo možné zjistit počet a druh porostů, bude v tomto případě stanoven zjednodušeným způsobem ve výši z ceny pokryvné plochy oceňovaných pozemků.

Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy a okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 13, 14, 21, 35, 36 a 38, určí způsobem podle odstavců 3 až 5. Dle odst.2 – celková pokryvná plocha trvalých porostů, ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1 500m<sup>2</sup> včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrchu pozemku, jehož jsou

součástí. Pokud je větší než 1 500m<sup>2</sup>, ocení se podle § 46. cena pokryvné plochy se určí jako součin její výměry a základní ceny upravené pozemku.

Dle odst. 5 – cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin oceňovaných podle odst.3 a okrasných rostlin oceňovaných podle odst.4, je součinem ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích, oceňovaných podle § 4 odst.1 nebo podle cenové mapy stavebních pozemků obce, a koeficientu **0,065**. Naše pokryvná plocha bude započtena ve výši 100m<sup>2</sup>.

**Základní cena upravená stavebního pozemku st.parc.č. 114 činí: 538,72 Kč/m<sup>2</sup>:**

Pokryvná plocha činí: 100 m<sup>2</sup> \* 538,72 = **53 872,00 Kč**

Výpočet :

**Součin výměry pokryvné plochy \* koeficient**

53 872,00\* 0,065 = **3 501,68 Kč**

**Základní cena upravená stavebního pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2 činí: 156,95 Kč/m<sup>2</sup>:**

Pokryvná plocha činí: 543 m<sup>2</sup> \* 156,95 = **85 223,85 Kč**

Výpočet :

**Součin výměry pokryvné plochy \* koeficient**

85 223,85\* 0,065 = **5 539,55 Kč**

**Rekapitulace trvalých porostů:**

Porosty na st.parc.č. 114 celkem: .....3 501,68 Kč

Porosty na parc.č. 1665/1 a 1665/2 celkem: .....5 539,55 Kč

**Porosty celkem: .....9 041,23 Kč**

**Cena trvalých porostů oceněných podle § 47 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění novely č. 434/2023 Sb. činí:..... 9 041,23 Kč.**

<b>Rekapitulace zjištěné ceny nemovitostí na LV č. 613</b>		
<b>2.1</b>	Stavební pozemky v k.ú. Nemořice	<b>263 608,66 Kč</b>
<b>2.2</b>	RD č.p. 74 v obci Nemořice	<b>263 148,52 Kč</b>
<b>2.3</b>	Trvalé porosty	<b>9 041,23 Kč</b>
<b>Cena nemovitostí ke dni odhadu činí:</b>		<b>535 798,41 Kč</b>

**Zjištěná cena nemovitých věcí na LV č. 613 a to rodinného domu č.p.74 s příslušenstvím, stavebních pozemků st.parc.č. 114 a parc.č. 1814/8, zemědělských pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2, trvalých porostů v k.ú. Nemořice v obci Nemořice, ke dni odhadu 04.06.2024, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb., po zaokrouhlení dle § 50 činí:..... **535 800,- Kč****

## **Posudek II: Porovnávací způsob ocenění nemovitých věcí**

### **3.1 Popis**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

**Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřeně srovnávací objekty** a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

### **3.2. Výpočet podlahové plochy rodinného domu č.p. 74 v obci Nemotice :**

Vzhledem k tomu, že nebylo možné zaměřit podlahové plochy domu, bude tato určena odhadem a činí cca. 70 m<sup>2</sup>

### **3.3. Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 74 v obci Nemotice**

V této části bude provedena srovnávací metoda obdobných rodinných domů v obci a okolních obcí do 20km, dle realitních prodejů. Pro objektivní posouzení bude upravena koeficienty z důvodu výměry pozemku a příslušenství staveb a lokalitě, kde se nemovitosti nacházejí, obdobné užitné plochy. Příslušenství domu bude zohledněno v koeficientu K7 přírůžkou 5%.

Užitná plocha domu činí cca. **70 m<sup>2</sup>**, výměra pozemku činí: **316 m<sup>2</sup>**.

**Vysvětlivky:**

- LN – lokalita nemovitosti  
 UP- užitná plocha v m<sup>2</sup>  
 P- výměra pozemku v m<sup>2</sup>  
 PC- požadovaná cena v Kč  
 JC- jednotková cena v Kč/m<sup>2</sup>  
 K1 – redukce pramene ceny  
 K2 – lokalita porovnávací nemovitosti  
 K3 – velikost objektu užitná plocha  
 K4 – provedení a vybavení  
 K5 – celkový stav posuzované nemovitosti  
 K6 – vliv pozemku  
 K7 – úvaha zpracovatele ocenění  
 KC – koeficient celkem  
 UP- upravená jednotková cena

LN	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Hvězdlice	90	150	725000	8055,56	0,90	1,00	1,00	0,95	0,80	1,02	0,80	<b>0,56</b>	4 511,11
Věžky	197	654	1790000	9086,29	0,90	1,00	1,00	0,95	0,80	0,94	0,80	<b>0,51</b>	4 634,01
Zlobice	113	170	1850000	16037,68	0,90	1,00	1,00	0,95	0,60	1,02	0,80	<b>0,42</b>	6 735,83
Žarošice	90	134	1591000	17677,78	0,90	1,00	1,00	0,95	0,60	1,02	0,80	<b>0,42</b>	7 424,67
<b>Průměrná cena – Kč/m<sup>2</sup></b>													<b>5 826,41</b>
<b>Podlahová –užitná plocha v m<sup>2</sup></b>													<b>70</b>
<b>Porovnávací hodnota v Kč</b>													<b>407 848,35</b>

**Porovnávací hodnota rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím a pozemkem st.parc.č. 114 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitosti je stanovena průměrem a činí:..... 407 848,35 Kč**

**3.4 Porovnávací metoda stavebních pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2 v k.ú. Nemotice:**

V této části posudku bude provedena porovnávací metoda pozemků parc.č. 1665/1- orná půda o výměře 129m<sup>2</sup> a parc.č. 1665/2 – zahrada o výměře 414m<sup>2</sup>, bude použito obdobných pozemků v obci Nemotice a blízkém okolí do 10 km, dle realitních nabídek. Bude použito srážky ve výši -5% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny, nikoliv uskutečněné a dále srážka ve výši -15% z důvodu, že pozemky jsou neudržované zanedbané a zarostlé křovinami, to je koeficient 0,80. Výměra pozemku celkem činí: 543m<sup>2</sup>.

Vzhledem k tomu, že pozemky jsou platným územním plánem zařazeny do zóny Bz- obytná zeleň s hlavním využitím obytné zahrady, bude pro porovnání použito pozemků zahrady.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient přepočtu	Upravená cena
Popis -lokalita	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kp	Kč/m <sup>2</sup>
Nesovice	0	464	320 000	689,66	0,80	551,73
Kunkovice	0	3 302	849 000	257,12	0,80	205,70
Osvětimany	0	1 799	1 799 000	1 000,00	0,80	800,00
Koryčany	0	4 253	637 950	150,00	0,80	120,00
<b>Průměrná cena Kč/m<sup>2</sup></b>						<b>419,36</b>
<b>Výměra pozemků v (m<sup>2</sup>)</b>						<b>543</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>227 712,48</b>

**Porovnávací hodnota stavebních pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitosti je stanovena průměrem a činí:..... 227 712,48 Kč**

### **3.5 Porovnávací metoda pozemku parc.č. 1814/8 v k.ú. Nemotice:**

V této části posudku bude provedena porovnávací metoda pozemku parc.č. 1814/8 o výměře 57m<sup>2</sup>, který je veden jako ostatní plocha ostatní komunikace. Dle platného územního plánu obce je zařazen do ploch DS- dopravní struktura silniční.

V našem případě bude použito stavebních pozemků v obci a blízkém okolí do 5 km, dle realitních nabídek. Bude použito srážky ve výši -5% z důvodu, že se jedná o nabízené ceny, nikoliv uskutečněné a dále srážka ve výši -75% z důvodu, že se jedná o pozemek, který je veden jako ostatní komunikace s nezpevněným povrchem, malé výměry, to je koeficient 0,20.

Výměra pozemku činí: 57m<sup>2</sup>.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient přepočtu	Upravená cena
Popis -lokalita	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	Kp	Kč/m <sup>2</sup>
Nemotice	0	1 812	2 900 000	1 600,44	0,20	320,09
Nemotice	0	846	1 692 000	2 000,00	0,20	400,00
Nemotice	0	72	120 000	1 666,67	0,20	333,33
Nemotice	0	1 284	2 480 000	1 931,46	0,20	386,29
<b>Průměrná cena Kč/m<sup>2</sup></b>						<b>359,93</b>
<b>Výměra pozemků v (m<sup>2</sup>)</b>						<b>57</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>20 516,01</b>

**Porovnávací hodnota stavebního pozemku parc.č. 1814/8 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitosti je stanovena průměrem a činí:... 20 516,01 Kč**

### **3.6 Rekapitulace porovnávacích hodnot na LV č. 613:**

Rodinný dům č.p. 74 s pozemkem st.parc.č. 114 celkem činí: ..... 407 848,35 Kč

Stavební pozemky parc.č. 1665/1 a 1665/2 celkem činí: ..... 227 712,48 Kč

Stavební pozemek parc.č. 1814/8 činí: ..... 20 516,01 Kč

**Porovnávací hodnota na LV č. 613 celkem : ..... 656 076,84 Kč**

**Porovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 613 a to rodinného domu č.p. 74, včetně příslušenství a stavebního pozemku st.parc.č. 114, stavebních pozemků parc.č. 1665/1, 1665/2 a parc.č. 1814/8 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitosti je stanovena průměrem a po zaokrouhlení činí:..... 656 080,-Kč**

## **Posudek III.: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí**

### **4.1. Závěrečné vyhodnocení :**

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 613 - rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím a stavebního pozemku st.parc.č. 114, stavebních pozemků parc.č. 1665/1 a 1665/2 a stavebního pozemku parc.č. 1814/8 v k.ú. Nemočice v obci Nemočice k datu ocenění 04.06.2024.

Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 434/2023 Sb., porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

#### **4.1.1) Ocenění dle cenového předpisu**

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 613 – RD č.p. 74 s příslušenstvím a stavebními pozemky v obci Nemočice celkem činí:

**Cena časová činí: ..... 535 800,- Kč**

#### **4.1.2) Porovnávací způsob ocenění**

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 613 – RD č.p.74 s příslušenstvím a stavebními pozemky v obci Nemočice celkem činí:

**Porovnávací ocenění činí:..... 656 080,- Kč**

### **4.2) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 613**

**Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 613 - rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 114, parc.č. 1665/1, 1665/2 a 1814/8 v k.ú. Nemočice v obci Nemočice:**

**Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 613 v k.ú. a obci Nemočice, která ke dni ocenění 04.06.2024 činí ve výši:**  
 ..... **656 000- Kč.**

**Slovy: Šestsetpadesátšesttisíckorunčeských**

### **4.3. Rekapitulace ocenění**

V této části bude provedena rekapitulace ocenění obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 613 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, včetně zodpovězení daného zadání, které bylo uvedeno v usnesení o ustanovení znalce ze dne 14.05.2024 a to:

1. Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou.
2. Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.
3. DPH z ceny nemovitých věcí dle odst.1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
4. DPH z ceny závad dle odst.2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
5. Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným.

**K bodu 1. – Cena nemovitých věcí na LV č. 613 v obci Nemotice v k.ú. Nemotice, se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou, byla stanovena dle platného cenového předpisu a dále byl proveden porovnávací způsob ocenění pro stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 613- rodinného domu č.p. 74 s příslušenstvím-venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 114, stavební pozemky parc.č. 1665/1, 1665/2 a parc.č. 1814/8 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice, byla stanovena ve výši: 656 000,- Kč (slovy: šest set padesát šest tisíc korun českých), jedná se o cenu, která reálně vystihuje aktuální prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí v místě a čase, která je bez závad.**

**K bodu 2. - Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě – naše nemovitá věc není zatížena věcnými břemeny, není pronajata, nevázne na ni předkupní právo ani jiné závady spojené s nemovitostí. Nemovitá věc je zatížena zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky dle exekučního příkazu o zřízení exekutorského práva ze dne 09.05.2023 a byla zahájena exekuce.**

**K bodu 3. – DPH z ceny nemovitosti dle odst.1/,pokud převod nemovitosti dle zjištění podléhá daňové povinnosti – nepodléhá daňové povinnosti DPH, na základě šetření bylo zjištěno, že oceňované nemovitě věci nejsou pronajímány za účelem podnikání.**

**K bodu 4. – DPH z ceny závad dle odst.2/,pokud převod nemovitosti dle zjištění podléhá daňové povinnosti – nepodléhá daňové povinnosti DPH, nebyly zjištěny závady, které podléhají daňové povinnosti.**

K bodu 5. – Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným- rodinný dům je ve stavu neobyvatelném, pravděpodobně má jednu bytovou jednotku, dům nebyl zpřístupněn, neboť jeho technický stav neumožňuje vstup do domu- propadlé stropy, pobožené zdivo prorostlé stromy a křovinami- dle sdělení starosty obce pouze na vlastní nebezpečí. K datu ocenění je dům neobyvatelný.

## **7. ODŮVODNĚNÍ:**

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 613 ve znaleckém posudku byly použity metody dle platného cenového předpisu a porovnávací metoda, které jsou uvedeny výše. Použité metody dostatečně vystihují stanovení obvyklé ceny, která byla předmětem ocenění.

## **8. ZÁVĚR:**

Znalec měl stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 613 a to RD č.p. 74 s příslušenstvím a stavebními pozemky st.parc.č. 114, pozemků parc.č. 1665/1, 1665/2 a 1814/8 v k.ú. Nemotice v obci Nemotice k datu ocenění 04.06.2024. Stanovená obvyklá cena je stanovena v místě a čase, jedná se o cenu, za kterou lze nemovitou věc pořídit v daném místě a čase se zohledněním jejího technického stavu.

# **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr. 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Ze dne 15.6.2007 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky č. 048005/2024 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 85/2024 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 01.07.2024

Ing. Jiří Lacina  
Veřovice 388

## **Přílohy:**

- 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 613.
- 2 – Katastrální mapa.
- 3 – Usnesení.
- 4 - Stanovisko k územnímu plánu
- 5 – Nabídkové ceny rodinných domů
- 6 – Nabídkové ceny pozemků zahrada.
- 7 – Nabídkové ceny stavebních pozemků.
- 8 – Fotodokumentace.