



## **Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku, ve znění zákona 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 vyhláška Ministerstva financí číslo 345/2015 Sb., kterou se mění vyhláška číslo 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

## **Podklady pro vypracování posudku:**

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Jevišovka, vyhotovená dálkovým přístupem dne 14.10.2015, ML: Mikulov 5-0/22

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Dobšice u Znojma, vyhotovená dálkovým přístupem dne 14.10.2015, ML: Znojmo 5-7/21

Výpis z KN - LV číslo 514 pro katastrální území Jevišovka, vyhotovený 14.10.2015 bezúplatným dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce č.j. 56 EX 1987/10 pro JUDr. Vít Novozámský

Výpis z KN - LV číslo 245 pro katastrální území Dobšice u Znojma, vyhotovený 14.10.2015 bezúplatným dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce č.j. 56 EX 1987/10 JUDr. Vít Novozámský

Územní plán obce Dobšice

Šetření na St. úřadu MÚ Znojmo a na právním oddělení

Šetření na Odboru územního plánování a strategického rozvoje MÚ Znojmo: Stavební povolení na Okružní křižovatku I/53-II/408, k.ú. Dobšice u Znojma, stavební objekt SO 110-okružní křižovatka, vydané 8.4.2015, č.j. Jmk 16411/2015

Šetření na ŘSD ČR

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí na místě samém dne 17.2.2016, šetření v místě, Šetření na Obecním úřadu Jevišovka.

## **A) Nález - celkový popis nemovitých věcí:**

### **I.**

Oceňované nemovité věci – pozemky parcelní čísla 608, 609, jsou situované při jižním okraji zastavěného území obce, východně při místní zpevněné komunikaci parcelní číslo 745/1, ze které jsou přístupné.

Na pozemku parcelní číslo 608, zapsaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je postavený rodinný dům č.p. 33, jako koncový objekt v původní nesouvislé zástavbě rodinných domů s průčelím orientovaným k jihu, ke komunikaci, východně na obytnou část navazuje kůlna, která přímo sousedí s rodinným domem č.p. 31, postaveném na pozemku parcelní číslo 606/1.

Dle šetření na OÚ Jevišovka rodinný dům č.p. 33 spolu s kůlnou v listopadu 2011 vyhořel, k datu ocenění jsou na místě rodinného domu sutiny, kůlna je ve stavu před zřícením.

Severozápadně na pozemek parcelní číslo 608 navazuje pozemek parcelní číslo 609, zapsaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, v jeho jihozápadním rohu je postavená původní hospodářská budova, ze které je vstup do zemního sklepa situovaného severně od budovy. Východně od hospodářské budovy je kopaná studna.

Východní hranice pozemku parcelní číslo 609 je oplocená původní cihelnou neomítanou zdí tl. 15 cm do zděných pilířů, tato je v havarijním stavu, místy odkloněná od svislice, část chybí.

Pozemek parcelní číslo 608 za domem, původně užívaný jako dvůr a pozemek parcelní číslo 609 jsou dlouhodobě neudržované, místy hustě porostlé náletovými křovinami, obtížně pochůzné.

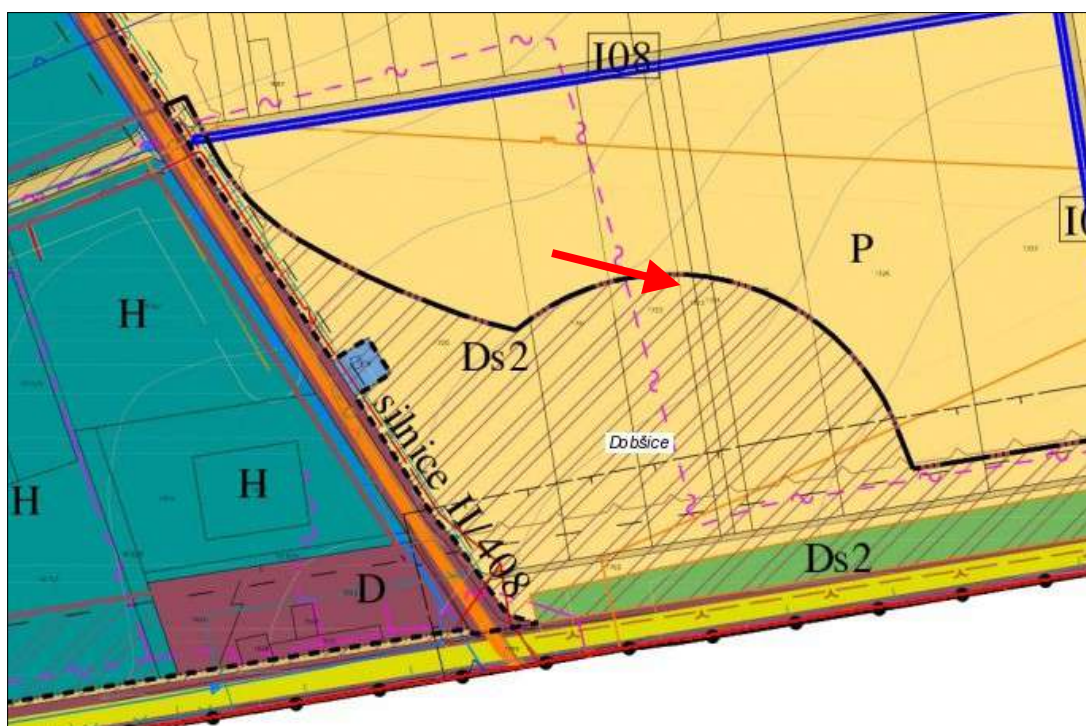
Dle šetření se jedná o původní objekt, užívaný min. 90 roků, již před požárem dlouhodobě neudržovaný. V místě jsou provedeny inženýrské sítě v obvyklém rozsahu, t.j. veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

## II.

Pozemek parcelní číslo 1723, zapsaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, je situovaný severovýchodně od obce Dobšice, severovýchodně od křižovatky silnice I. tř. č 53 Znojmo - Pohofelice se silnicí II.tř. č 408.

Pozemek je užíván v půdním celku jako orná půda.

Pozemek má půdorysný tvar přibližně obdélníka s delší hranicí orientovanou S-J, severní část pozemku je zařazená v územním plánu jako "P-plochy zemědělské", jižní část pozemku jako "Ds2-plochy silnic", na této části bude na základě výše citovaného stavebního povolení okružní křižovatka - stavební objekt SO 110.



Kopie územního plánu s vyznačením polohy pozemku parcelní číslo 1723 v k.ú Dobšice u Znojma

## I.

### Sestavení posudku:

- 1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)
  - a) Pozemky p.č. 608 a 609
- 2) Vedlejší stavba (§16)
  - a) Hospodářská budova
- 3) Venkovní úpravy (§18)
  - a) Zemní sklep
- 4) Studna (§19)
  - a) Studna

### B) Ocenění nemovitých věcí:

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 m<sup>2</sup> stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC<sub>v</sub>): 1 390,00 Kč/m<sup>2</sup>

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O<sub>1</sub>): 0,650

IV: 501 - 1000

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O<sub>2</sub>): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O<sub>3</sub>): 0,800

VI: V ostatních případech

Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O<sub>4</sub>): 1,000

I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O<sub>5</sub>): 0,950

II: Železniční a autobusová zastávka

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O<sub>6</sub>): 0,900

IV: Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)

Základní cena (ZC = ZC<sub>v</sub> x O<sub>1</sub> x O<sub>2</sub> x O<sub>3</sub> x O<sub>4</sub> x O<sub>5</sub> x O<sub>6</sub>): 371,00 Kč/m<sup>2</sup>

- 1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

#### a) Pozemky p.č. 608 a 609

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 371,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet indexu cenového porovnání (I = I<sub>T</sub> x I<sub>O</sub> x I<sub>P</sub>):

Stanovení I<sub>T</sub> (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
------	-------------	---------

1	I	-0,06
---	---	-------

Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: poptávka nižší než nabídka

2	V	0,00
---	---	------

Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)

nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku

3	II	0,00
Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	III	0,95
Povodňové riziko: zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
Součet hodnot $P_1$ až $P_4$ :		-0,060
Index trhu $I_T = 0,950 \times (1 - 0,060) =$		0,893

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	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,01
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	III	-0,05
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	IV	-0,03
Dopravní dostupnost: příjezd po nezpevněné 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	-0,02
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	I	-0,30
Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu		

Součet hodnot  $P_2$  až  $P_{11}$  : -0,440  
Index polohy  $I_p = 1,010 \times (1 - 0,440) =$  0,566

Index cenového porovnání:  $I = 0,893 \times 1,000 \times 0,566 =$  0,505

**Parcela číslo: 608**

Výměra: 388 m<sup>2</sup>

Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC  
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 371,00 x 0,505 = 187,36 Kč/m<sup>2</sup>

Pozemek je ve funkčním celku s výše uvedenou stavbou.

Redukční koeficient  $R = (200 + 0,8 \times V_p) / V_p: (200 + 0,8 \times 1420) / 1420 =$  0,941

Základní cena upravená (ZCU = ZCU x R): 187,36 x 0,941 = 176,31 Kč/m<sup>2</sup>

**Cena parcely: 176,31 Kč/m<sup>2</sup> x 388 m<sup>2</sup> = 68 404,40 Kč**

**Parcela číslo: 609**

Výměra: 1032 m<sup>2</sup>

Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC  
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 371,00 x 0,505 = 187,36 Kč/m<sup>2</sup>

Pozemek je ve funkčním celku s výše uvedenou stavbou.

Redukční koeficient  $R = (200 + 0,8 \times V_p) / V_p: (200 + 0,8 \times 1420) / 1420 =$  0,941

Základní cena upravená (ZCU = ZCU x R): 187,36 x 0,941 = 176,31 Kč/m<sup>2</sup>

**Cena parcely: 176,31 Kč/m<sup>2</sup> x 1032 m<sup>2</sup> = 181 941,60 Kč**

Souhrn ploch všech parcel: 1420 m<sup>2</sup>

**Souhrn cen všech parcel: 250 346,00 Kč**

## 2) Vedlejší stavba (§16)

### a) Hospodářská budova

Nález:

Přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, obsahuje dva prostory, původní chlévy. Obvodové zdivo cihelné tl. 45 cm, bez účinné vodorovné izolace, značně provlhlé, stropy klenuté, v části podepřené, krytina tašková pálená hladká, klempířské konstrukce chybí, omítky vápenné, provlhlé, převážně chybí, bez dalších konstrukcí a vybavení, objekt ve špatném stavu, pro výpočet celkového opotřebení použito analytické metody, ze které je zřejmý stav, objemové podíly a opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Typ: A

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Střecha: střecha - krov umožňující zřízení podkroví

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP

Základní cena (ZC): 1 250,00 Kč/m<sup>3</sup>

Využitelné podkroví: není

Koeficient podkroví ( $K_{pod}$ ): 1,000

Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 250,00 Kč

## Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
7 Úprava povrchů	50,000	2,450
7 Úprava povrchů	50,000	2,450

### Výpočet koeficientu vybavenosti $K_4$ :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na $K_4$
1 Základy	podstandard	6,200	-1,000	-0,062
2 Obvodové stěny	standard	30,400	0,000	0,000
3 Stropy	standard	19,300	0,000	0,000
4 Krov	standard	10,800	0,000	0,000
5 Krytina	standard	6,900	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,900	-1,852	-0,035
7 Úprava povrchů	standard	2,450	0,000	0,000
7 Úprava povrchů	chybí	2,450	-1,852	-0,045
8 Schodiště	chybí	3,800	-1,852	-0,070
9 Dveře	chybí	3,100	-1,852	-0,057
10 Okna	chybí	1,000	-1,852	-0,019
11 Podlahy	chybí	6,800	-1,852	-0,126
12 Elektroinstalace	chybí	4,900	-1,852	-0,091

Součet podílů: -0,505

Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,505 \times 0,54 = 0,727$

Překročení rozpětí výše koeficientu  $K_4$  0,80 - 1,20 je z důvodu chybějících a podstandardních konstrukcí a vybavení, které je zřejmé z předchozího výpočtu

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,800

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 2,088

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ ):  $1\ 250,00\ \text{Kč} \times 0,727 \times 0,800 \times 2,088 = 1\ 517,98\ \text{Kč/m}^3$

### Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $10,85 \times 5,85 \times 2,80 =$	177,72 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $10,85 \times 5,85 \times 2,70 \times 0,5 =$	85,69 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem:	263,41 m <sup>3</sup>

### Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	3,923	90	100	3,53 %
2 Obvodové stěny	41,815	90	100	37,63 %
3 Stropy	26,547	90	95	25,15 %
4 Krov	14,855	90	95	14,07 %
5 Krytina	9,491	50	55	8,63 %
6 Klempířské práce	0,000	0	0	0,00 %
7 Úprava povrchů	3,370	90	90	3,37 %
7 Úprava povrchů	0,000	0	0	0,00 %
8 Schodiště	0,000	0	0	0,00 %
9 Dveře	0,000	0	0	0,00 %
10 Okna	0,000	0	0	0,00 %
11 Podlahy	0,000	0	0	0,00 %
12 Elektroinstalace	0,000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 92,39 %

Cena zjištěná:  $1\,517,98 \text{ Kč/m}^3 \times 263,41 \text{ m}^3 = 399\,851,11 \text{ Kč}$   
Opotřebení:  $399\,851,11 \text{ Kč} \times 92,39\% = 369\,422,44 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem ( $CS_N$ ): 30 428,67 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ( $pp = I_T \times I_P$ ):

Hodnota  $pp$  je převzata z objektu "Pozemky p.č. 608 a 609".

Index trhu  $I_t$ : 0,893

Index polohy  $I_p$ : 0,566

Polohový koeficient pro stavbu:  $pp = I_t \times I_p = 0,893 \times 0,566 = 0,505$

Výpočet ceny stavby:  $CS = CS_N \times pp = 30\,428,67 \text{ Kč} \times 0,505 = 15\,366,48 \text{ Kč}$

**Cena stavby: 15 366,48 Kč**

### 3) Venkovní úpravy (§18)

#### a) Zemní sklep

Zemní sklep - zemní sklep zděný, klenutý z cihel (položka 15. 1. přílohy číslo 17 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.39.99

Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Cena za  $\text{m}^3$  OP (ZC): 1 800,00 Kč

Množství:  $4,80 \times 1,00 \times 6,30 + 3,14 \times 1,85 \times 1,85 \times 0,5 \times 6,30 = 64,09 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,800

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 2,292

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$ ):  $1\,800,00 \text{ Kč} \times 0,800 \times 2,292 = 3\,300,48 \text{ Kč}$

Stáří: 90 roků

Životnost: 95 roků

Lineární opotřebení: 85,00%

Cena zjištěná nákladovým způsobem ( $CS_N$ ):

$3\,300,48 \text{ Kč} \times 64,09 \times (100 - 85,00)\% = 31\,729,16 \text{ Kč}$

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ( $pp = I_T \times I_P$ ):

Hodnota  $pp$  je převzata z objektu "Pozemky p.č. 608 a 609".

Index trhu  $I_t$ : 0,893

Index polohy  $I_p$ : 0,566

Polohový koeficient pro stavbu:  $pp = I_t \times I_p = 0,893 \times 0,566 = 0,505$

Výpočet ceny stavby:  $CS = CS_N \times pp = 31\,729,16 \text{ Kč} \times 0,505 = 16\,023,23 \text{ Kč}$

**Cena stavby: 16 023,23 Kč**



#### 4) Studna (§19)

##### a) Studna

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Hloubka:	7,50 m
Výpočet ceny:	
$5,00 \times 1950,00 + 2,5 \times 3810,00 =$	19 275,00 Kč
Koeficient polohový $K_5$ :	0,800
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,318
Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$ ):	
$19 275,00 \text{ Kč} \times 0,800 \times 2,318 =$	35 743,56 Kč
Stáří:	90 roků
Životnost:	120 roků
Lineární opotřebenění:	75,00%
Cena zjištěná nákladovým způsobem ( $CS_N$ ):	
$35743,56 \times (100 - 75,00)\% =$	8 935,89 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ( $pp = I_T \times I_P$ ):

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. 608 a 609".

Index trhu  $I_t$ :

Index polohy  $I_p$ :

Polohový koeficient pro stavbu:  $pp = I_t \times I_p = 0,893 \times 0,566 =$

Výpočet ceny stavby:  $CS = CS_N \times pp = 8 935,89 \text{ Kč} \times 0,505 = 4 512,62 \text{ Kč}$

**Cena studny: 4 512,62 Kč**

### C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)	
a) Pozemky p.č. 608 a 609	250 346,00 Kč
<b>Mezisoučet pro § 3:</b>	<b>250 346,00 Kč</b>
2) Vedlejší stavba (§16)	
a) Hospodářská budova	15 366,48 Kč
<b>Mezisoučet pro § 16:</b>	<b>15 366,48 Kč</b>
3) Venkovní úpravy (§18)	
a) Zemní sklep	16 023,23 Kč
<b>Mezisoučet pro § 18:</b>	<b>16 023,23 Kč</b>
4) Studna (§19)	
a) Studna	4 512,62 Kč
<b>Mezisoučet pro § 19:</b>	<b>4 512,62 Kč</b>
<b>Součet cen celkem:</b>	<b>286 248,33 Kč</b>

**Cena nemovitých věcí celkem: 286 250,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvěstaosmdesátšesttisícdvěstapadesát korun českých

## II.

### Sestavení posudku:

- 1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)
  - a) Pozemek p.č. 1723 - část pro stavbu křižovatky
- 2) Zemědělský pozemek (§6)
  - a) Pozemek p.č. 1723 - orná půda

### B) Ocenění nemovité věci:

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 m<sup>2</sup> stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC<sub>v</sub>): 1 625,00 Kč/m<sup>2</sup>

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O<sub>1</sub>): 0,800

II: 2001 - 5000

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O<sub>2</sub>): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O<sub>3</sub>): 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<sub>4</sub>): 1,000

I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O<sub>5</sub>): 1,000

I: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O<sub>6</sub>): 1,000

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

Základní cena (ZC = ZC<sub>v</sub> x O<sub>1</sub> x O<sub>2</sub> x O<sub>3</sub> x O<sub>4</sub> x O<sub>5</sub> x O<sub>6</sub>): 803,00 Kč/m<sup>2</sup>

- 1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

#### a) Pozemek p.č. 1723 - část pro stavbu křižovatky

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 803,00 Kč/m<sup>2</sup>

Stanovení hodnot kvalitativních pásem pro úpravu základních cen pozemků komunikací a veřejných prostranství:

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,30
Kategorie a charakter pozemní komunikace: dálnice, silnice, dráhy celostátní, dráhy letišť v délce 2101 m a více		
2	III	-0,15
Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní část obce v nezastavěném území		
3	I	0,00
Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem		
4	I	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
5	I	0,60
Komerční využití: bez možnosti komerčního využití		

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_4$  : -0,450  
Index cenového porovnání  $I_k = 0,600 \times (1 - 0,450) =$  0,330

**Parcela číslo:** 1723

Výměra: 900 m<sup>2</sup>  
Ocenění dle odstavce: 3) Komunikace  
Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I_k$ ):  $803,00 \times 0,330 =$  264,99 Kč/m<sup>2</sup>

**Cena parcely: 264,99 Kč/m<sup>2</sup> x 900 m<sup>2</sup> = 238 491,00 Kč**

## 2) Zemědělský pozemek (§6)

### a) Pozemek p.č. 1723 - orná půda

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel  
Vzdálenost od hranice katastrálního území: sousední obce  
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 80 %  
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km  
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 80 %  
Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m<sup>2</sup> zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 1723  
Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
00100	700	16,77	30,19	21 133,00 Kč

Celkem parcela: 700 m<sup>2</sup> 21 133,00 Kč

**Celkem: 21 133,00 Kč**

## C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)  
a) Pozemek p.č. 1723 - část pro stavbu křižovatky 238 491,00 Kč  
**Mezisoučet pro § 3: 238 491,00 Kč**

2) Zemědělský pozemek (§6)  
a) Pozemek p.č. 1723 - orná půda 21 133,00 Kč  
**Mezisoučet pro § 6: 21 133,00 Kč**

**Součet cen celkem: 259 624,00 Kč**

**Cena nemovité věci celkem: 259 620,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvěstapadesátdevěttisícšestsetdvacet korun českých

## **Odhad obvyklé ceny**

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v konkrétním místě v rozhodné době dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, je cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku 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 a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího a 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí bylo podpůrně použito vyhl. číslo 345/2015 Sb., která dostala již tržní charakter zavedením ocenění porovnávacím způsobem, dále je nejvýstižnější použití metody srovnávací.

V daném případě byla obvyklá cena stanovena odborným odhadem a na základě zjištěných údajů.

## **Oceňované nemovité věci:**



Pohled uliční na rodinný dům s kůlnou



Uliční pohledy



Pohledy na rodinný dům ze dvora





Pohled na rodinný dům s kůlnou ze dvora



Pohledy do bývalé obytné části

