

č.j.: 018 EX 00078/03-146

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11787-151/2018

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190.

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby objednavatele na základě usnesení č.j.: 018 EX 00078/03-146 ze dne 5.4.2018

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 2.7.2018

Vypracoval: Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
IČ: 042 61 194
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 28 stran, z toho 7 stran příloh.

V Prostějově, dne 2.7.2018

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

35.600,- Kč

(pozn. cena obvyklá je stanovena včetně příslušenství – oplocení, trvalé porosty)

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných
v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 2.7.2018

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 00078/03-146 ze dne 5.4.2018.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nikolčice, LV č. 1190 vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.1.2018.

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Nikolčice, ze dne 12.1.2018.
- Informace o zatřídění pozemků dle platného územního plánu obce Nikolčice.
- Situační plán ze dne 2.7.2018.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 2.7.2018, při m.š. byl přítomen pracovník soudního exekutora.
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190.

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Nikolčice, LV č. 1190 jsou oceňované nemovité věci (pozemek) ve vlastnictví:

Vlastnické právo

Fryšarová Marie, č.p. 118, 69171 Nikolčice

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Nikolčice, LV č. 1190, ze dne 12.1.2018 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz přílohy, LV č. 1190):

Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí soudního orgánu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitost
Nařízení exekuce
Zahájení exekuce

Omezení vztahující se k nařízené exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

4. NÁLEZ

4.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

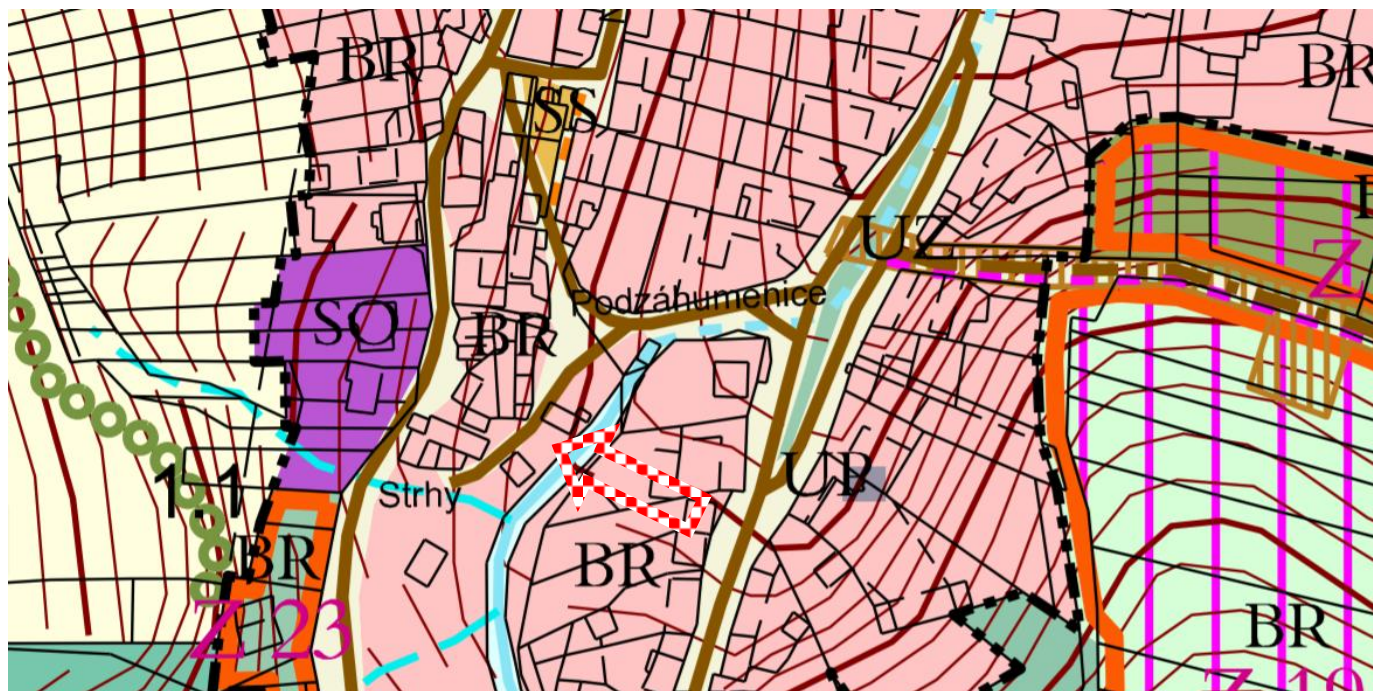
Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190.

4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Oceňované pozemky jsou situovány v jižní zastavěné části obce Nikolčice v rovinném terénu. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví obce Nikolčice. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Na pozemcích p.č.st. 272, 295 jsou zapsány jiné stavby bez čp/če jiného vlastníka, tato stavba ale již neexistují, jsou zbourané. Oceňované pozemky jsou zatravněné, částečně oplocené s několika stromy, aktuálně mají charakter zahrady. Celková výměra oceňovaných pozemků je 125 m².

Dle územního plánu obce Nikolčice jsou oceňované pozemky v plochách bydlení v rodinných domech. Jedná se tedy o stavební pozemky, avšak nevhodného tvaru a malé výměry.

Obr. č.1: výřez z územního plánu s vyznačením oceňovaného pozemku (zdroj: územní plán obce Nikolčice)



5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

5.1.1. Výpočet věcné hodnoty

Věcná hodnota pozemků je stanovena ve výši administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno podle § 9 vyhlášky. Jedná se o pozemek, který je dle územního plánu možné zastavět. Ocenění je tedy provedeno jako: Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán).

POZEMEK P.Č.ST. 272

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č.st. 272 - zastavěná plocha nádvoří.

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	3	0.95
Součin hodnot		0.3112

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3112$$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.03
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00

Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.13

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.13) \times 1 = 0.870$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	0	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	0	0.00

V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1.01 = 1.040$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	397,-
ZC = ZC _v x I _u = 1276 Kč x 0.3112 = 397 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8780
I = I _o x I _t x I _p = 0.970 x 0.870 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	348,57
Cena za celou výměru 53.00 m ²	= Kč	18.474,-
Pozemek p.č.st. 272	Cena celkem Kč	18.474,-

POZEMEK P.Č.ST. 295

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č.st. 295 - zastavěná plocha a nádvoří.

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	4	0.65
501 - 1000		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.70
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	3	0.95
Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)		
Součin hodnot		0.3112

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3112$$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.03
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	1	-0.03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.13

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.13) \times 1 = 0.870$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01

Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	0	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	0	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1.01 = 1.040$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	397,-
ZC = ZCv x Iu = 1276 Kč x 0.3112 = 397 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8780
I = Io x It x Ip = 0.970 x 0.870 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	348,57
Cena za celou výměru 60.00 m ²	= Kč	20.913,96
Pozemek p.č.st. 295	Cena celkem Kč	20.914,-

POZEMEK P.Č. 3830

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

Popis

Pozemek pč. 3830 - ostatní plocha, jiná plocha.

Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	4	0.65
501 - 1000		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.70
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80

V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	3	0.95
Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)		
Součin hodnot		0.3112

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3112$$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00

Znak není posuzován

Celkem 1. až 5. znak -0.13

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.13) \times 1 = 0.870$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	0	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	0	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 1.01 = 1.040$$

Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	397,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 1276 \text{ Kč} \times 0.3112 = 397 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9050
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.870 \times 1.040$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	107,79
Cena za celou výměru 12.00 m ²	= Kč	1.293,43
Pozemek p.č. 3830	Cena celkem Kč	1.293,-

REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st. 272	Kč	18.474,-
2) Pozemek p.č.st. 295	Kč	20.914,-
3) Pozemek p.č. 3830	Kč	1.293,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	40.681,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	40.680,-

Věcná hodnota pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190, činí po zaokrouhlení:

40.680,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **stavební pozemky nevhodného tvaru a malé výměry**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňované pozemky **jsou obtížněji obchodovatelné**.

Porovnatelné pozemky:

Stavební pozemek, Kurdějov, 800 m²	
Nabízíme vám k prodeji stavební pozemek s celkovou výměrou 800 m ² .v obci Kurdějov. Na pozemku se nachází veškeré inženýrské sítě. Na pozemku je hotový projekt na výstavbu domu, který lze použít. Nebo můžete postavit dům dle svých představ. Momentálně jsou zapsané na KÚ 2 parcely. Dojde k rozdělení těchto parcel na 2 ideální poloviny. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Obec Kurdějov se nachází poblíž města Hustopeče.	
Cena: 1.000.000,- Kč 1.250,- Kč/m²	<i>Zdroj: www.sreality.cz</i>
Stavební pozemek, Němčičky, 1.517 m²	
K prodeji pozemek v k.ú. Němčičky u Hustopečí. Pozemek je obdélníkového tvaru v mírně svažitém terénu (šířka cca 12,2 m a délka cca 124 m). Zatím je nezasítovaný. Dle budoucího Územního plánu obce Němčičky se na pozemku může postavit rodinný dům.	
Cena: 455.100,- Kč 300,- Kč/m²	<i>Zdroj: www.sreality.cz</i>
Stavební pozemek, Diváky, 1.086 m²	
Stavební pozemek Diváky, okr. Břeclav. Celková plocha pozemku je 1.086 m ² , šířka pozemku je 21 m. Pozemek se nachází na boční silnici, proluka mezi stávajícími domy, je svažitý. Součástí prodeje je kvelbený vinný sklep. Pozemek je dle územního plánu určen k zastavění rodinným domem.	
Cena: 1.000.000,- Kč 921,- Kč/m²	<i>Zdroj: www.sreality.cz</i>

Tabulka srovnávací hodnoty:

	Cena v Kč/m ²	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena v Kč/m ²
		Poloha	Využití	Velikost	Přístup	Zdroj	Ostatní	
Kurdějov	1 250	0,98	0,80	0,90	1,00	0,80	0,80	564
Němčičky	300	0,99	0,95	0,80	1,00	0,80	0,80	144
Diváky	921	1,01	0,85	0,85	1,00	0,80	0,80	430
							Výsledná cena:	285

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 144,- Kč/m² do 564,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, především nevhodný tvar, malou výměru a obtížnou využitelnost, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši ve výši průměrné hodnoty: **285,- Kč/m²**. Srovnávací hodnota za celou výměru tedy činí: 125 m² * 285,- Kč/m² = **35.625,- Kč.**

Srovnávací hodnota pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190, činí po zaokrouhlení:

35.600,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota pozemku: **40.680,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemku: **35.600,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí (pozemku) stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Nikolčice, LV č. 1190, ze dne 12.1.2018 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha

Omezení vztahující se k nařízené exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Jako způsob ochrany je na listu vlastnictví zapsáno: zemědělský půdní fond.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Nejsou známy takovéto závady.

10. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena nemovitých věcí (pozemků p.č.st. 272 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č.st. 295 – zastavěná plocha a nádvoří, na tomto pozemku je zapsaná již zbořená stavba bez čp/če jiného vlastníka, p.č. 3830 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Nikolčice, obec Nikolčice, okres Břeclav, LV č. 1190) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

35.600,- Kč

(pozn. cena obvyklá je stanovena včetně příslušenství – oplocení, trvalé porosty)

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných
v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 2.7.2018

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Znalecká a oceňovací kancelář s.r.o.
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11787-151/2018**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Situační plánek
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy

13. OBSAH

č. 11787-151/2018.....	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	5
4. Nález.....	6
4.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ	6
4.2. Popis oceňovaných pozemků.....	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty pozemků	7
5.1.1. Výpočet věcné hodnoty	7
Pozemek p.č.st. 272	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	15
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	17
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	17
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	17
10. Stanovení obvyklé ceny	18
11. Znalecká doložka	19
12. Přílohy.....	20
13. Obsah	21