

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6585-16/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků určených k zástavbě rodinnými domy v lokalitě na p.č. 2903/42 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

**Znalec:** Ing. Vladimír Konvalina  
B. Němcové 1110  
675 51 Jaroměřice n. Rokyt.

**Zadavatel:** Město Jaroměřice nad Rokytnou  
Nám. Míru 2  
67551 Jaroměřice nad Rokytnou

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| <b>TRŽNÍ HODNOTA</b> | <b>1 590 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|----------------------|-------------------------------|

**Počet stran:** 12 a 3 stran příloh    **Počet vyhotovení:** 3    **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 1.3.2022

**Vyhotoveno:** V Jaroměřicích n. Rok. 1.3.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění pozemků určených k zástavbě rodinnými domy v lokalitě na p.č. 2903/42 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení tržní hodnoty pozemků určených k zástavbě rodinnými domy v lokalitě na p.č. 2903/42 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.3.2022.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pozemky pro porovnání jsou převzaty ze dvou zdrojů:

1. Údaje z realitní inzerce Sreality.cz
2. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN č. LV 10001 pro v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 1.3.2022
- kopie katastrální mapy
- mapa oblasti
- údaje zjištěné na místě
- platný územní plán města
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. 1301/10 v k.ú. Moravské Budějovice, č. řízení V-1785/2020-741, PÚV 25.11.2020
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - pozemek p.č. 3718 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, č. řízení V-5327/2020-710, PÚV 5.10.2020
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.



### **Obvyklá cena**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

*V daném případě není použita - nelze v okolí dohledat objektivní sjednané ceny.*

### **Tržní hodnota**

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Určení tržní hodnoty**

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

*V daném případě byl zvolen jako rozhodující porovnávací způsob.*

#### **Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo nabízeny. Jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu pozemku.

*Ve smyslu vyhlášky § 1c je určena i cena zjištěná.*

*Posouzení možnosti nejlepšího a nejvyššího využití ve smyslu §1b:*

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku. Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Využití pro výstavbu rodinných domů je nejvyšší a nejlepší.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Jaroměřice nad Rokytnou, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou  
Adresa nemovité věci: Jaroměřice nad Rokytnou, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

#### Vlastnické a evidenční údaje

Město Jaroměřice nad Rokytnou, Nám. Míru 2, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, podíl 1 / 1

#### Místopis

Lokalita se nachází na jižním okraji města. Severním směrem jsou rodinné domy, v ostatních směrech bez zástavby. Přístup je z komunikace III.tř. směrem na Ohrazenici a z místní komunikace podél jižní strany.

#### Celkový popis nemovité věci

Pozemek je rovinatý v KN vedený jako orná půda. Podle platného územního plánu je v ploše BP - plochy bydlení městského a příměstského charakteru.

Hlavním využitím podle ÚP: plochy bydlení v rodinných a nízkopodlažních bytových domech. Objednatel má již zpracovaný územní plán, který pozemek rozděluje na jednotlivá stavební místa a komunikace. Pozemky budou mít výměru od 665m<sup>2</sup> do 1179m<sup>2</sup>. Největší část pozemků má výměru 700-800m<sup>2</sup>.

V současné době probíhá v lokalitě výstavba inženýrských sítí.

#### Předpoklady ocenění:

*Ocenění je provedeno tak, jako by byly provedeny rozvody inženýrských sítí a zpevněné komunikace pro přístup k jednotlivým stavebním místům. Podle požadavku objednatele nejsou předmětem ocenění jednotlivé pozemky, ale jednotková cena stavebních míst v lokalitě.*

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

##### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území



### 3.2. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 2903/42

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2903/42

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                          |                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek p.č. 2903/42 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou       |
| Adresa předmětu ocenění: | Jaroměřice nad Rokytnou<br>675 51 Jaroměřice nad Rokytnou |
| LV:                      | 10001                                                     |
| Kraj:                    | Kraj Vysočina                                             |
| Okres:                   | Třebíč                                                    |
| Obec:                    | Jaroměřice nad Rokytnou                                   |
| Katastrální území:       | Jaroměřice nad Rokytnou                                   |
| Počet obyvatel:          | 4 140                                                     |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **985,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                        | č. | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel                                                                                                                                  | II | 0,80           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                        | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                   | VI | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                     | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka                                                                                        | II | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I  | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{359,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb.,

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka                                                                                                       | III | 0,06           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - úprava v bodu 1. je nedostatečná, poptávka výrazně převyšuje nabídku                                                                 | III | 0,30           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                             | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I   | 1,05           |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,028$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,05          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |

|                                                                                             |     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –<br>dobrá dostupnost centra obce | III | 0,01  |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti<br>komerčního využití     | II  | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                        | II  | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - 5,40%                                     | I   | -0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.                         | II  | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,018$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,346$$

### 1. Pozemek p.č. 2903/42

Jak je uvedeno v předpokladech posudku, je oceněn 1m<sup>2</sup> stavebního pozemku tak, jako by byly provedeny veškeré sítě a tato část již byla stavebním pozemkem.

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,360$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,990$$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                               | II  | 0,00           |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %<br>včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                     | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a<br>ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                 | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                         | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,990 = 1,346$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené



# Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 359,-                              | 1,346 |       | 483,21                            |

| Typ                       | Název     | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]  |
|---------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------|
| § 4 odst. 1               | orná půda | 2903/42           | 1                           | 483,21                             | 483,21        |
| Stavební pozemek - celkem |           |                   |                             | 1                                  | <b>483,21</b> |

**Pozemek p.č. 2903/42 - zjištěná cena celkem** = **483,21 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek p.č. 2903/42

##### Porovnávací metoda

Je provedeno porovnáním s obdobnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů. Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny. Tato jednotková cena je získána statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální a pak přepočtena na jednotkovou cenu pozemku.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                            |                                     |                                                          |                                           |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Moravské Budějovice 1000 m2, p.č.: 1301/10           |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| <b>Lokalita:</b> Jižní část města                                          |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| <b>Popis:</b> Stavební pozemek v rozsáhlé lokalitě na jižním okraji města. |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                        |                                     |                                                          |                                           |                                              |
| redukce pramene ceny - skutečně realizovaný převod, PUV 25.11.2020         |                                     |                                                          | 1,12                                      |                                              |
| velikost pozemku -                                                         |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| poloha pozemku - větší obec                                                |                                     |                                                          | 0,95                                      |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                      |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                   |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                   |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                       |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                               |                                     |                                                          | 1,00                                      |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                      | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 550 000                                                                  | 1 000                               | 1 550,00                                                 | 1,06                                      | <b>1 643,00</b>                              |



|                                                                                                           |                                     |                                                    |                                     |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek Jaroměřice nad Rokytnou 405m2, p.č.: 1512/45                                        |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Lokalita:</b> Jižní část města                                                                         |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Popis:</b> Stavební pozemek u komunikace na Moravské Budějovice. Jedná se o proluku ve staré zástavbě. |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                       |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| redukce pramene ceny - skutečně realizovaný převod, PUV 5.10.2020                                         |                                     |                                                    | 1,13                                |                                              |
| velikost pozemku - výrazně menší pozemek                                                                  |                                     |                                                    | 0,80                                |                                              |
| poloha pozemku -                                                                                          |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                                                     |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                                                  |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                                                  |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                                                      |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                              |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                     | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 770 000                                                                                                   | 405                                 | 1 901,23                                           | 0,90                                | 1 711,11                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |                                                    |                                     |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b> Prodej stavebního pozemku 705 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Lokalita:</b> Rouchovany, okres Třebíč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Popis:</b> Exkluzivně nabízíme prodej mírně svažitého pozemku o celkové výměře 705 m2 určeného k zástavbě pro bydlení venkovského charakteru. Uliční šíře 10,5 m. Příjezd k pozemku po asfaltové komunikaci, z druhé strany po nezpevněné cestě. U pozemku veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina). Ideální jak pro trvalé bydlení, tak rodinnou rekreaci. Centrum Rouchovan vzdálené cca 1,5 km. V okolí krásná příroda, lesy, údolí Rokytné. |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |                                                    |                                     |                                              |
| redukce pramene ceny - údaj z inzerce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |                                                    | 0,90                                |                                              |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| poloha pozemku - meší obec                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |                                                    | 1,05                                |                                              |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |                                                    | 1,00                                |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | <b>Koeficient</b><br>K <sub>C</sub> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 057 500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 705                                 | 1 500,00                                           | 0,95                                | 1 425,00                                     |



|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 425 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 593 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 711 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky určené k výstavbě rodinných domů.

K porovnání byly tedy vybrány pozemky ke stejnému účelu. Pozemek v Moravských Budějovicích a v Jaroměřicích nad Rokytnou jsou skutečně realizované převody. Třetí případ je z realitní inzerce.

Rozdílností jsou v prvních dvou případech různá data právních účinků vkladu. Vycházím z dat oceňovací vyhlášky - průměrná cena stavebního pozemku v okrese vzrostla za 1 rok z 891Kč/m<sup>2</sup> na 985,-Kč/m<sup>2</sup>. To je o přibližně o 10%.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| orná půda                     | 2903/42    | 1                            | 1 590,00                                    |                          | 1 590                             |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1</b>                     | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 590</b>                      |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č. 2903/42 483,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 483,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 480,- Kč**

slovy: Čtyřistaosmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**480 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Čtyřistaosmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2903/42 1 590,- Kč

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Hodnota pozemku | 1 590 Kč |
|-----------------|----------|

### Tržní hodnota

**1 590 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Jedentisícpětsetdevadesát Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce bylo stanovit tržní hodnotu pozemků určených k zástavbě rodinnými domy v



lokalitě na p.č. 2903/42 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

### **Závěrečná analýza:**

Pozemek se nachází na okraji obce, je oceněn tak, jako by byl připravený k zástavbě rodinnými domy.

### **Nabídka a Poptávka**

Na trhu je pozemků pro bydlení jednoznačný, dlouhotrvající a nepřetržitý převis poptávky nad nabídkou. To je způsobeno naprosto nedostatečnou bytovou výstavbou.

Tato disproporce trhu vede k překotnému nárůstu cen nemovitostí určených k bydlení a tím i cen pozemků.

### **Volba oceňovacích metod ke stanovení tržní hodnoty:**

Pro stanovení tržní hodnoty byla použita porovnávací metoda. Porovnávané pozemky jsou převzaty z realitní inzerce a údajů o dosažených cenách z dálkového přístupu do KN.

Po zvážení všech těchto skutečností určuji obvyklou cenu 1m<sup>2</sup> v uvedené výši.

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

**TRŽNÍ HODNOTA**

**1 590 Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: Jedentisícpětsetdevadesát Kč/m<sup>2</sup>

Určení tržní hodnoty pozemků určených k zástavbě rodinnými domy v lokalitě na p.č. 2903/42 v k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

## **SEZNAM PŘÍLOH**

|                                              | počet stran A4 v příloze: |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| Mapa oblasti                                 | 1                         |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 | 1                         |
| Kopie katastrální mapy                       | 1                         |

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6585162022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6585-16/2022 evidence posudků.

V Jaroměřicích n. Rok. 1.3.2022



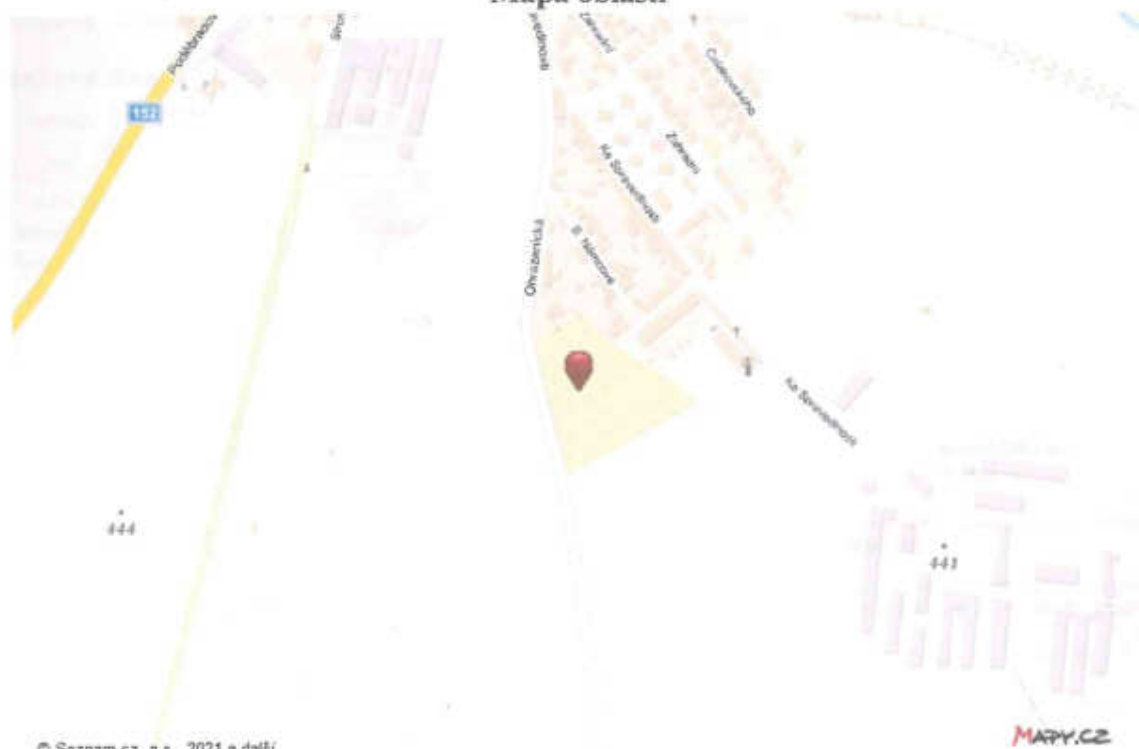
OTISK ZNALECKÉ PECETI

Ing. Vladimír Konvalina  
B. Němcové 1110  
675 51 Jaroměřice n. Rokyt.

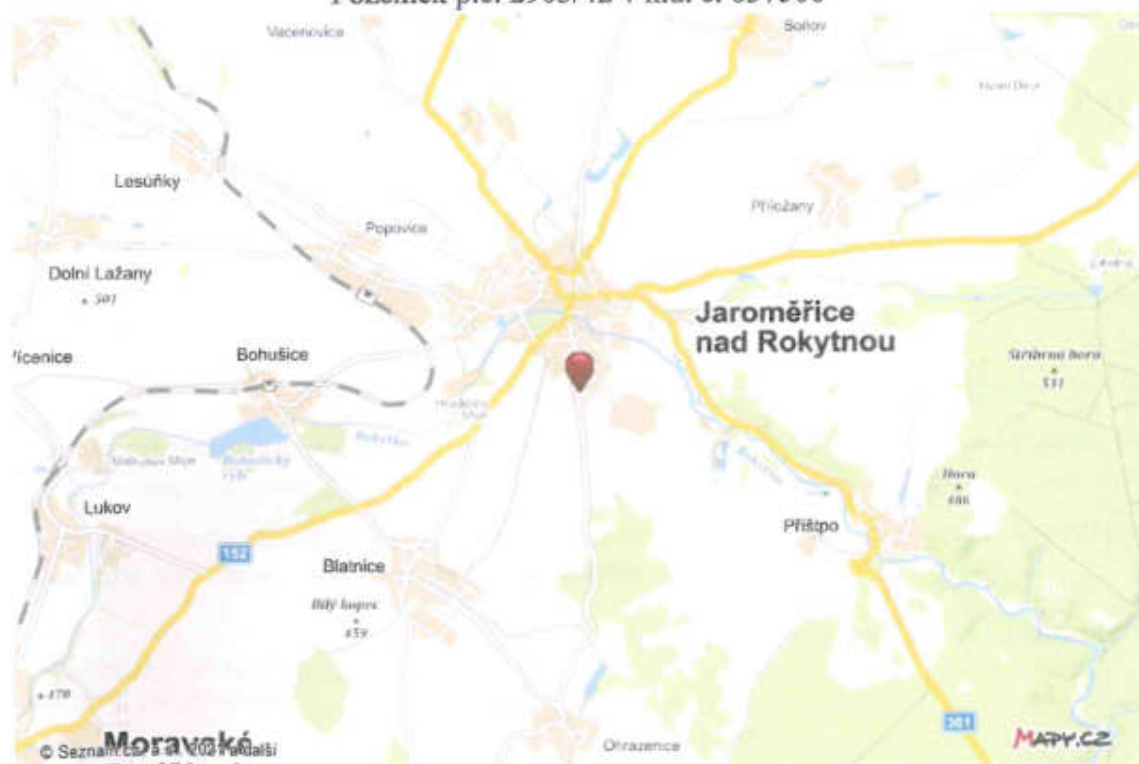
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.



### Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2903/42 v k.ú. č. 657506



Pozemek p.č. 2903/42 v k.ú. č. 657506

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 16:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590754 Jaroměřice nad  
Rokytnou

území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný                                                     | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                             |               |       |
| Město Jaroměřice Nad Rokytnou, nám. Míru 2, 67551<br>Jaroměřice nad Rokytnou | 00289507      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**Nemovitosti**

| Pozemky |            |              |                |                       |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 2903/42 | 14539      | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**Stina**

Smlouva kupní ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 13:16:53.  
Zápis proveden dne 11.01.2019.

Pro: Město Jaroměřice Nad Rokytnou, nám. Míru 2, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou  
V-7762/2018-710  
RČ/IČO: 00289507

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 2903/42 | 53204 | 14539      |

kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

vyhotovil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.03.2022 16:38:00

podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





