

Ing. Viktor MRŇOUS Puškinova 18, 616 00 B R N O
soudní znalec v oborech ekonomika a stavebnictví
mobil: +420 606 220 200 e-mail: vm.znalec@seznam.cz

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 1702 – 10 / 2022

Ve věci:

stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci – pozemku parc.č. st. 167, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 182 a pozemku parc.č. 346/26 vedených na LV 591 v k. ú. Dukovany, okres Třebíč, obec Dukovany, kraj Vysočina



Objednatel: GAVLAS, spol. s r.o. IČO: 604 72 049
Politických vězňů 21, 120 00 Praha 1

Vlastník: Michal Krejčí
675 56 Dukovany 182

Účel ocenění: ocenění se provádí za účelem stanovení ceny v místě a čase obvyklé, případně tržní hodnoty nemovité věci pro potřebu dobrovolné dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13

Vypracoval: Ing. Viktor Mrňous
Puškinova 18, 616 00 Brno

Ocenění provedeno k datu: 15. 3. 2022

Datum vypracování: 5. 4. 2022

Posudek obsahuje 16 listů + 3 listy příloh.

Předáno ve dvou vyhotoveních.

Výtisk číslo: 1

1. SITUACE

Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka rodinného domu byla uskutečněna v termínu 15. 3. 2022, kdy nebyl nikdo v rodinném domě zastížen a přístup do rodinného domu nebyl umožněn. Prohlídka rodinného domu byla provedena pouze zvenčí.

Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 591, k.ú. Dukovany, obec Dukovany, okres Třebíč, vyhotovený dálkovým přístupem dne 28.3.2022,
- kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků dle LV č. 591 pro k.ú. Dukovany získaná dne 28.3.2022 z nahlížení do katastru nemovitostí dostupného na internetu,
- mapa lokality, získaná z internetu, včetně leteckého snímku.

Účel ocenění

Ocenění se provádí za účelem stanovení odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dobrovolné dražby, dle zákona č. 26/2000 Sb. § 13. Ocenění nelze použít pro jiné účely.

Práva a závady

1.4.1 Zástavní práva

Na předloženém listu vlastnictví č. 591 je v oddíle C k oceňovaným pozemkům zapsáno:

- **zástavní právo smluvní** pohledávky ve výši 620.000,- Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky do výše 589.000,- Kč s příslušenstvím; oprávnění pro Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3; na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva, právní účinky zápisu k 20.12.2006 (V-4838/2006-710);
- **zástavní právo smluvní** dluhy ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím, budoucí dluhy do celkové výše 300.000,- Kč, které vzniknou do 20.8.2021; oprávnění pro Šmídu Romana Ing., Kamínky 551/3a, Nový Lískovec, 634 00 Brno; na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva, právní účinky zápisu k 27.8.2015, zápis proveden 18.9.2015 (V-6089/2015-710);

Na předloženém listu vlastnictví č. 591 je v oddíle D zapsáno:

- **zahájení exekuce**; povinnost pro Krejčí Michal, č.p. 128, 675 56 Dukovany; podle listiny Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-877/2021-8 ze dne 27.8.2021; právní účinky zápisu k 7.9.2021 (Z-3317/2021-710)
- Související zápisy**
- **exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**; povinnost k parcela st. 167 a 346/26; podle listiny Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-877/2021-27 ze dne 7.9.2021; zápis proveden dne 23.9.2021 (Z-3503/2021-710)

1.4.2 Věcná břemena a ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví č. 591 není zapsáno žádné věcné břemeno ani ostatní omezení.

1.4.3 Ostatní omezení

Na předloženém listu vlastnictví č. 591 nejsou zapsána žádná ostatní omezení.

1.4.4 Ekologické zátěže

Nepředpokládá se, že by na nemovitých věcech vážly ekologické zátěže.

2. NÁLEZ

2.1. Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 591					
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina		Okres:	CZ0634 Třebíč	
Obec:	590576 Dukovany		Katastrální území:	633810 Dukovany	
Ulice:	Dukovany		č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
FO	Michal Krejčí	Dukovany 182	675 56 Dukovany	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Dukovany		Objekt k bydlení	č.p. 182	na pozemku p.č. St. 167	ANO
Pozemky					
St. 167	Stavební parcela	Parcela KN	261 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
346/26	Pozemková parcela	Parcela KN	307 m ²	zahrada	

2.2. Vyhodnocení souladu právního stavu se skutečností

Z dostupných podkladů nebyly zjištěny žádné zásadní nesrovnalosti.

2.3. Dokumentace a skutečnost

Předpokládá se, že užívání nemovitých věcí je správné bez zásadních rozdílů oproti skutečnosti.

2.4. Popis předmětu ocenění

2.4.1. Obecná situace

- Obec/město: Dukovany (901 obyvatel dle ČSÚ 2021)
- Dukovany jsou obec v jihozápadní části Moravy, v Kraji Vysočina, na hranici s krajem Jihomoravským. Obec se nachází jihovýchodně od okresního města Třebíče při komunikaci č. 392 vedoucí z Tulešic do Mohelna, poblíž křižovatky s komunikací č. 152 vedoucí z Ivančic přes Moravské Budějovice do Slavonic. Významné vzdálenosti: Třebíč cca 33 km, Náměšť nad Oslavou cca 19 km, Ivančice cca 17 km, Moravské Budějovice cca 25 km.
- Lokalita: Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč a její součástí jsou tři katastrální území – Dukovany, Lipňany u Skryjí a Skryje nad Jihlavou a také tři základní sídelní jednotky – Dukovany, Lipňany a Skryje. V blízkosti Dukovan se nalézá několik atraktivních přírodních lokalit, které jsou vhodné pro turistiku i pro rekreační pobyty. Jižně od obce je to rozlehlý přírodní park Rokytňá, který zaujímá údolí řeky Rokytne od obce Příštpo až po obec Tulešice. Severně od obce se rozkládá přírodní park Střední Pojhlaví, který zaujímá poslední nezatopený úsek středního kaňonovitého toku řeky Jihlavy mezi Mohelnem a Ivančicemi.
- V okolí se nachází také monumentální energetické stavby. Jedná se především o Jadernou elektrárnu Dukovany (instalovaný výkon 4 × 500 MW), přečerpávací vodní nádrž Dalešice (instalovaný špičkový výkon celkem 480 MW, vodní nádrž Mohelno (instalovaný výkon 1,2 MW) a rozvodnou síť Slavětice.
- Situování nemovitostí: Oceňovaný rodinný dům se nachází na jižním okraji obce při hlavní průjezdné komunikaci v obci – komunikaci č. 392 vedoucí do Tulešic.
- Oceňovaný rodinný dům je do uliční zástavby začleněn jako řadový vnitřní, dle vnějšího ohledání je jednopodlažní se sedlovou a pultovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného L.

	Lokalita obce je zvlněná, oceňovaný rodinný dům je postaven na mírně svažitém pozemku, zahrada tvořící funkční celek s rodinným domem se nachází v jiné výškové úrovni (o cca 2,5 – 3 m výše).
	Lokalita s oceňovaným rodinným domem se nachází v 1. záplavové zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.
Občanská vybavenost:	Obec Halenkovice má vybavenost a infrastrukturu základní, v obci se nachází zámek Dukovany, obecní úřad, základní (pětiletá) a mateřská škola, pošta, obchod, pohostinství, sportovní hala, sídla menších firem či živnostníků apod. Širší možnosti jsou v blízkých městech Ivančice, Moravský Krumlov, Náměšť nad Oslavou, kompletní možnosti ve všech směrech se pak nacházejí v okresním městě Třebíči. Obec je napojena na hromadnou dopravu autobusovou.
Okolní zástavba:	V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nacházejí objekty bydlení - rodinné domy.
Životní prostředí:	Běžná zástavba rodinných domů bez negativního dopadu na životní prostředí.
Přístup k nemovitosti:	Přístup k rodinnému domu je z veřejné komunikace se zpevněným povrchem na pozemku parc.č. 671/1 vedeného jako silnice, který je ve vlastnictví kraje Vysočina, ve správě SÚS kraje Vysočina.
Inženýrské sítě:	Dle veřejně dostupných informací jsou v obci rozvedeny veřejné inženýrské sítě elektro, plynu, kanalizace a vody. Předpokládá se, že je objekt napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a elektro.

2.4.2. Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitá věc je tvořena rodinným domem č.p. 182, který je součástí pozemku parc.č. st.167 a pozemky parc.č. st. 167 vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 346/26 vedeném jako zahrada.

2.4.2.1. Rodinný dům

Evidence dle KN:	Objekt č.p. 182 je v operátu KN na listu vlastnictví vedený jako objekt bydlení, který je součástí pozemku parc.č. st. 167 vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří – dle dispozičního uspořádání a technického provedení se jedná o rodinný dům.
Situování:	Rodinný dům je začleněn do uliční zástavby jako řadový vnitřní, podsklepení se nepředpokládá, je jednopodlažní se sedlovou a pultovou střechou, půdorysně ve tvaru přibližného L.
Dispoziční řešení:	V levé části rodinného domu se nachází průjezd domem, v pravé části se předpokládají obytné prostory. Dle vnějšího ohledání se v rodinném domě zřejmě nacházejí tři místnosti, existenci a rozsah příslušenství se nepodařilo zjistit, je zde předpoklad standardního vybavení.
Konstrukční řešení:	Technické provedení je stanoveno odborným odhadem na základě pouze vnější prohlídky. Základy jsou betonové nebo kamenné, nosné zdivo cihelné, stropy dřevěné s rovným podhledem, střecha sklonitá sedlová a pultová, s dřevěnou konstrukcí a taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítku tvoří tenkovrstvá probarvená omítky. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře hladké plné nebo prosklené, podlahy dřevěné nebo

betonové, s PVC, případně plovoucí. Příslušenství se předpokládá standardní, vytápění ústřední.

Stáří: Cca 80 – 90 let

Technický stav: Technický stav rodinného domu je poměrně dobrý, dle vnějšího ohledání jsou zde patrné známky oprav a modernizace (plastová okna, zateplení).

Opořebení: Stanoveno odborným odhadem ve výši 60 %

Zastavěná plocha: 170,70 m²

Podlahová plocha: cca 120 m²

Obestavěný prostor: 850 m³

2.4.2.3. *Ostatní stavby, venkovní úpravy*

K nemovité věci náleží běžné venkovní úpravy v minimálním rozsahu (oplocení, zpevněné plochy, venkovní schody, přípojky IS).

2.4.2.4. *Trvalé porosty*

Na pozemku se ojediněle nacházejí trvalé porosty.

2.4.2.5. *Ostatní*

Nebylo zjištěno.

2.4.3. *Pozemky*

Parc.č.:	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Součást pozemku	Způsob ochrany
St. 167	261	zastavěná plocha a nádvoří	Rodinný dům č.p.182	
346/ 26	307	zahrada		
Celkem	568			

2.5. *Využití*

Nemovitá věc je určena výhradně k bydlení.

3. POSUDEK

3.1. *Metody ocenění a právní předpisy*

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (**zák. č. 237/2020 Sb.)** a dalších souvisejících zákonů.

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

- a)** v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,
- b)** při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

§ 2**Způsoby oceňování majetku a služeb**

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. **Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška č. 488/202 Sb.**

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a)** nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b)** výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c)** porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d)** oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e)** oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška 488/2020 Sb., ze dne 18. listopadu 2020,
kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.“.

Způsoby (metody) oceňování:

1) Způsob porovnávací

Výsledná cena je stanovena na základě srovnání s obdobnými nemovitými věcmi v obdobných podmínkách a známou cenou sjednanou při prodeji těchto nemovitých věcí. V případě, že není k dispozici dostatek informací o realizovaných cenách, lze využít i nabídek v realitní inzerci. V takovém případě je ovšem nezbytné zohlednit, že většina prodávajících si nechává prostor pro vyjednávání a skutečné realizované ceny mohou být nižší. Dalším problémem je možná nepřesnost nebo nedostatek v inzerci uváděných informací.

2) Způsob nákladový

Výsledkem nákladového způsobu ocenění je věcná hodnota, tedy reprodukční cena nemovité věci (cena nové věci) snížená o příslušné opotřebení. Věcná hodnota často doplňuje ostatní metody ocenění a umožňuje investorovi získat představu, zda je ekonomicky výhodnější koupit stávající nemovitost nebo postavit novou.

3) Způsob výnosový

Při tomto způsobu ocenění je na nemovitou věc nahlíženo z pohledu zisku, který může její vlastnictví formou pronájmu přinášet. Tyto zisky se odúročí (diskontují) na současnou hodnotu. Výnosové metody ocenění se zpravidla používají u nemovitostí komerčního charakteru, resp. nemovitostí u nichž se předpokládá výnos z pronájmu.

Použitá metoda ocenění

Pro zjištění obvyklé ceny nemovité věci bylo provedeno cílené vyhledávání uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, tak aby mohlo být provedeno ocenění nemovité věci porovnávacím způsobem. Výsledkem je nulový nálezký zjištění uskutečněných prodejů obdobných (srovnatelných) nemovitých věcí, a proto byly využity nabídkové ceny z dostupných nabídek realitních serverů.

Výsledné ocenění je z výše uvedeného důvodu provedeno určením tržní hodnoty, v souladu s ustanovením § 2 odst. 3, zák. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

3.2. Ocenění cenou zjištěnou

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.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	591
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč

Obec: Dukovany
 Katastrální území: Dukovany
 Počet obyvatel: 901
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **985,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{249,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,698}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,614}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,853}$$

Rodinný dům č.p. 182**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 352,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{1.nadzemní podlaží:} \quad (12,3+11,6)/2*5,9+9,1*9,9+3,5*2,6 = 169,70 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

$$\text{obestavěný prostor:} \quad ((12,3+11,6)/2*5,9+9,1*9,9)*(3,7+2,7/2)+3,5*2,6*(3,0+2,7/2) = 850,59 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \mathbf{850,59 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,520}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$ **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,352,- \text{ Kč/m}^3 * 0,520 = 703,04 \text{ Kč/m}^3$ $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 850,59 \text{ m}^3 * 703,04 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,879 = 509\,871,71 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem = 509 871,71 Kč****Pozemky parc.č. st. 167 a 346/26****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,879 = 0,853$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	249,-	0,853		212,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	167	261	212,40	55 436,40
§ 4 odst. 1	zahrada	346/26	307	212,40	65 206,80
Stavební pozemky - celkem			568		120 643,20
- zjištěná cena celkem				=	120 643,20 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 182	509 871,70 Kč
2. Pozemky parc.č. st. 167 a 346/26	120 643,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **630 514,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **630 510,- Kč**

3.3. Věcná hodnota

3.3.1. Stavby

		Rodinný dům č.p. 182
		1.
Obestavěný prostor celkem	m ³	850,00
Výchozí jednotková cena	Kč/ m ³	7 500,00
Koeficient úpravy	x	0,95
Jednotková cena upravená	Kč/ m ³	7 125,00
Reprodukční cena dokončené stavby	Kč	6 060 000,00
Opotřebení	%	60,00
Odpočet za opotřebení	Kč	3 630 000,00
Věcná hodnota dokončené stavby	Kč	2 430 000,00
Rozpracovanost	%	100,00
Odpočet za nedokončené konstrukce	Kč	0,00
Věcná hodnota objektu ke dni ocenění	Kč	2 430 000,00

3.3.2. Pozemky

Výměry pozemků:	m²	568,00
- z toho výměra hlavních pozemků	m²	568,00
- z toho výměra ostatních pozemků	m²	0,00
Jednotková cena hlavních pozemků	Kč	1 100,00
Jednotková cena ostatních pozemků	Kč	0,00
Hodnota pozemků celkem	Kč	625 000,00

3.3.3. Rekapitulace věcné hodnoty

Reprodukční cena staveb dokončených	Kč	6 060 000,00
Věcná hodnota staveb ke dni ocenění	Kč	2 430 000,00
Hodnota pozemků	Kč	625 000,00
Věcná hodnota staveb a pozemků celkem	Kč	3 055 000,00

3.4. Stanovení jednotkové ceny a tržní hodnoty rodinného domu metodou porovnávací**Výpočet porovnávací hodnoty**

Lokalita	Započítat elná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
obec Dukovany, okr. Třebíč RD řadový vnitřní, jednopodlažní	120,00	568	3+1				
Srovnávané nemovité věci							
Kuroslepy	100,00	413	3+1	2 730 000	27 300	0,88	24 024
RD 3+1 Kuroslepy, Nabídka k prodeji rodinného domu v klidné obci Kuroslepy, v blízkosti města Náměšť nad Oslavou. Současná dispozice domu určená ihned k bydlení 1+1 o výměře 41 m ² + přístavek domu směrem do zahrady s dalšími 3 místnostmi o výměře 59 m ² . Sklepy - (klenutý strop) 46 m ² , zastřešené parkovací stání 24 m ² . Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě: plyn, elektřina, voda, veřejná kanalizace. Nabídková cena z 03/2022; zdroj: GK Reality							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cesta - koeficient 0,95; Lokalita - obdobná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší technický stav - koeficient 0,95; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - není zpracována - koeficient 1,00;							
Římov	140,00	549	3+kk	4 690 000	33 500	0,81	27 135
RD 3+kk Římov, Nabídka k prodeji RD na samotě u lesa. Nemovitost se nachází v malebné obci Římov vzdálená 15 km od Třebíče. Nemovitost má dispozici 3+kk s možností okamžitého nastěhování, nemovitost prošla celkovou rekonstrukcí, nová střešní krytina, vyměněná okna, zateplení, byly udělány nové rozvody elektřiny a vody (vlastní studna). Nemovitost je možné vytápět krbovými kamny nebo elektro přímotopy. Plyn je zaveden přímo do domu. Odpad septik, případná dotace na ČOV od obce. K domu patří útulná zahrada se zastřešeným posezením. Nabídková cena z 03/2022; zdroj: 4fin Reality Better together Třebíč							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - žádanější lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - srovnatelné velikosti - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - po rekonstrukci - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - není zpracována - koeficient 1,00;							



Horní Újezd	100,00	366	2+1	2 200 000	22 000	1,08	23 760
RD 2+1 Horní Újezd, Nabídka k prodeji rodinného domu 2+1 se dvorkem, kde je možno rozšířit na 4+1. Dům se nachází v obci Horní Újezd, okr. Třebíč a to v klidné lokalitě. Dům je určený k rekonstrukci, zdivo je smíšené, střecha sedlová se střešní krytinou BOBROVKA. V domě se nachází veřejný vodovod, el. v hliníku, přípojka plynu je před domem - stačí jen připojit do domu. Jinak vlastní septik a suché WC. Nabídková cena z 06/2022; zdroj: RK ŠTĚTÍ Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - podstandardní - koeficient 1,07; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 1,10; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - není zpracována - koeficient 1,00;							
Rouchovany - Šemíkovice	80,00	268	3+1	1 990 000	24 875	0,94	23 383
RD 3+1 Rouchovany, Nabídka k prodeji rodinného domu 3+1 v klidné obci Šemíkovice (Rouchovany). Dům se skládá z ložnice a obývacího pokoje s možností zbudování kuchyně, koupelny s vanou a sociálním zařízením. V podkroví místnost využívaná jako další ložnice. Součástí domu dále skladovací prostor o velikosti 18 m². Vedle domu velmi příjemné posezení pod pergolou a malá rovná zahrada. Parkování přímo před domem. Dům vhodný také jako chalupa, jak svoji dispozicí, tak lokalitou. Obec Šemíkovice nabízí klidné a příjemné bydlení, leží při státní silnici 24 km od Třebíče a 30 km od Znojma. Nabídková cena z 03/2022; zdroj: M&M reality Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - obdobná lokalita - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší výměra podl.ploch - koeficient 0,92; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,07; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00; Energetická náročnost budovy - není zpracována - koeficient 1,00;							
Variační koeficient před úpravami:			15,74 %		Variační koeficient po úpravách:		6,08 %
Započitatelná plocha			120,00 m²				
Minimální jednotková cena:			23 383 Kč/m²		Minimální cena:	2 805 960 Kč	
Průměrná jednotková cena:			24 576 Kč/m²		Průměrná cena:	2 949 120 Kč	
Maximální jednotková cena:			27 135 Kč/m²		Maximální cena:	3 256 200 Kč	
Stanovená jednotková cena:			24 600 Kč/m²		Porovnávací hodnota:	2 952 000 Kč	

3.5. Analýza výsledků

Rekapitulace hodnot:

Reprodukční cena staveb dokončených	6 060 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb ke dni ocenění	2 430 000,00 Kč
Hodnota pozemků	625 000,00 Kč
Věcná hodnota staveb a pozemků ke dni ocenění	3 055 000,00 Kč
Zjištěná cena	630 510,00 Kč
Porovnávací hodnota	2 950 000,00 Kč

4. ZÁVĚR

Výsledná tržní hodnota pozemku parc.č. st. 167 jehož součástí je rodinný dům č.p. 182 a pozemku 346/26 činí celkem:	2 950 000,-- Kč
---	-----------------

Cena obvyklá, vyjádřena tržní hodnotou, pozemku parc.č. st. 167, jehož součástí je stavba – objekt bydlení č.p. 182 a pozemku parc.č. 346/26 vedených na LV 591 v k. ú. Dukovany, okres Třebíč, obec Dukovany, Kraj Vysočina ke dni 15. 3. 2022 činí:

2.950.000,-- Kč

Cena slovy: dvamilionydevětsetpadesáttisíc korun českých

Stanovená tržní hodnota se dle názoru znalce neliší od obvyklé ceny, stanovené dle § 13, zákona č. 26/2000 Sb. v souladu s definicí obvyklé ceny dle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

Tržní hodnota nemovitosti je v souladu s definicí tržní hodnoty podle § 2, zákona č. 237/2020 Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně dne 11. 12. 1995 pod č.j. Spr 3058/94 pro základní obor stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské, obor ekonomika odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, dále dne 17. 8. 1999 pod č.j. Spr 2727/99 v oboru ekonomika se specializací oceňování podniků. Znalecký posudek je zapsán pod č. 1702-10/2022 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle likvidace – faktura č. 10/2022.

V Brně dne 5. 4. 2022

Ing. Viktor Mrňous

PŘÍLOHY

1. Katastrální mapa + ortofoto mapa
2. Fotodokumentace rodinného domu
3. Mapa – situace širších vztahů s vyznačením rodinného domu

