

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1885-6/19**

O ceně pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 350/5,  
jehož součástí je stavba bez čp/če ( garáž ),  
v obci a k.ú. Horní Dubňany, okr. Znojmo



**Objednatel znaleckého posudku:**

**JUDr. Ivana Kozáková**  
**Exekutorský úřad Třebíč,**  
Bráfova 53  
67401 Třebíč

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci  
pro exekuční účely

**Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 25.1.2019 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Martina Dlabajová  
1.máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 28.1.2019

Výtisk C

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovité věci, t.j. pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 350/5, jehož součástí je stavba bez čp/če ( garáž ), v obci a k.ú. Horní Dubňany, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v prosinci 2018. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 25.1.2019. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedené nemovité věci.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.350/5, jehož součástí je stavba ( garáž ) bez čp/če  
Adresa předmětu ocenění: k.,ú. Horní Dubňany  
671 73 Horní Dubňany  
LV: 430  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Znojmo  
Obec: Horní Dubňany  
Katastrální území: Horní Dubňany  
Počet obyvatel: 300  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 359,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{349,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2019 bez přítomnosti majitele nemovité věci.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětné nemovité věci - jednacím číslo 042 EX 953/11-34
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 430 pro obec a k.ú. Horní Dubňany, vyhotovený dálkovým přístupem dne 14.12.2018
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Horní Dubňany
4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém

5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. K zaměření nemovité věci byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
7. Cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2019, v.3.9.14.1.
9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo k oceň. nemovité věci tj.:

k pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 350/5 ( o výměře 20 m<sup>2</sup> ), jehož součástí je stavba ( garáž ) bez čp/če v obci a k.ú. Horní Dubňany, okr. Znojmo, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 430 pro obec a k.ú. Horní Dubňany, okr. Znojmo, ve prospěch pana

**Tručka Jiří, č.p. 40, 671 73 Horní Dubňany**

jako výlučné vlastnictví k výše uvedené nemovité věci

Toto vlastnické právo není zatíženo žádným věcným břemenem ani jiným omezením převoditelnosti

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. K dispozici nebyla žádné projektová dokumentace, proto ocenění vychází ze stavu nemovité věci, jenž byl zjištěn při zaměření dne 25.1.2019. Místní šetření proběhlo bez přítomnosti majitele oceňované nemovitosti ( datum a čas místního šetření byl povinnému sdělen doporučeným dopisem ).

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovité věci včetně její součásti obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb.. Pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 350/5 bude oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.4 k cit.vyhl.. Garáž bez čp/če se ocení porovnávacím způsobem dle § 37 a příl.č. 26 cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci včetně její součásti ( garáž ) bude provedeno na základě

- metoda porovnání tržních hodnot ( vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK ).

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc je situována v SZ okrajové části zastavěného území obce Horní Dubňany. Na pozemku parc.č. 350/5 je postavena jednopodlažní zděná garáž ( jedná se o západní část dvojgaráže ), zastřešená plochou střechou. V dané lokalitě je možnost napojení na veškeré IS, k oceňovanému pozemku vede asfaltová místní komunikace.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitá věc, se nevyskytují negativní vlivy.

Obec Horní Dubňany ( 300 obyv. ) leží cca 30 km SV směrem od Znojma a cca 8 km západním směrem od Moravského Krumlova. V obci jsou veškeré IS, je zde minimální občanská vybavenost.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **A. Nález**

### **B. Posudek I. – ocenění dle platného oceňovacího předpisu**

1. Pozemek parc.č. 350/5
  - 1.1. Oceňovaný pozemek
  - 1.2. Garáž bez čp/če

### **C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

#### **C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČUZK**

1. Pozemek parc.č. 350/5, jehož součástí je stavba ( garáž ) bez čp/če

### **D. Rekapitulace**

### **E. Závěr**

### **F. Znalecká doložka**

## **B. POSUDEK I. – ocenění dle platného cenového předpisu**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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)	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		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,873}$$

## **1. Pozemek parc.č. 350/5**

### **1.1. Oceňovaný pozemek**

Jedná se o pozemek parc.č. 350/5 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž bez čp/če. Pozemek bude oceněn dle § 3 a § 4 odst. 1 cit.vyhl.. Výměra pozemku je 20 m<sup>2</sup>. Základní cena stavebního pozemku pro město Horní Dubňany představuje 349,- Kč/m<sup>2</sup> ( dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1359,- Kč/m<sup>2</sup>, tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O<sub>1</sub> - O<sub>6</sub> ).

**Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2, tab.č.2)**

O<sub>1</sub> - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak V. - Horní Dubňany mají 300 obyvatel;

O<sub>2</sub> - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O<sub>3</sub> - Poloha obce

znak VI. - Horní Dubňany leží cca 30 km od Znojma, cca 40 km od Brna, nesousedí s žádnou vyjmenovanou obcí ani s obcí s více než 5 tis.obyv.;

O<sub>4</sub> - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v Horních Dubňanech jsou veškeré IS;

O<sub>5</sub> - Dopravní obslužnost obce

znak III. - v Horních Dubňanech jsou autobusové zastávky;

O<sub>6</sub> - Občanská vybavenost obce

znak V.- v Horních Dubňanech je minimální vybavenost - pouze obchod se zákl.sortimentem zboží;

Základní cena staveb. pozemku obce určená dle § 3 cit.vyhl. se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

**Index trhu s nemovitými věcmi:** ( příl.č.3, tab.č.1 )

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po obdobných nemovitých věcech ( pozemek, jehož součástí je garáž ) je na trhu s nemovitostmi vyšší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

na oceň. pozemku se nachází garáž, která je jeho součástí;

3. Změny v okolí

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí, je předpoklad zachování stávaj.stavu;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí žádné vlivy z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů;

6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

9. Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

**Index omezujících vlivů pozemku: ( příl.č.3, tab.č.2 )**

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku  
tvar a velikost oceň. pozemku neovlivňuje jeho využití;
2. Svažítost pozemku a expozice  
oceň. pozemek je rovinný;
3. Ztížené základové podmínky  
oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;
4. Chráněná území a ochranná pásma  
oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani ochranném pásmu;
5. Omezení užívání pozemku  
na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;
6. Ostatní neuvedené  
na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

**Index polohy: ( příl.č. 3, tab.č. 4 )**

1. Druh a účel užití stavby  
hlavní stavbou, jež se na pozemku nachází, je garáž;
2. Převažující zástavba v okolí pozemku  
v okolí převažuje rezidenční zástavba;
3. Možnost napojení pozemku na IS obce  
oceň. pozemek není napojen na žádné IS, veškeré IS v dosahu;
4. Dopravní dostupnost  
k hranici pozemku vede místní zpevněná komunikace;
5. Parkovací možnosti  
v okolí oceň. pozemku jsou omezené parkovací možnosti;
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti  
poloha nemá vliv na komerční využitelnost pozemku;
7. Vlivy ostatní neuvedené  
na oceň. pozemek nepůsobí žádné další vlivy z titulu jeho polohy;

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  **$I_T = 1,060$**

Index polohy pozemku  **$I_P = 0,824$**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,060 \* 1,000 \* 0,824 = 0,873**

**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 [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	349,-	0,873		304,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	350/5	20	304,68	6 093,60
Stavební pozemek celkem			20		<b>6 093,60</b>

## 1.2. Garáž bez čp/če

Jedná se o ocenění řadové krajní garáže ( západní část dvojgaráže ), která je součástí pozemku parc.č. 350/5. Garáž není podsklepená, je zděná na tl. 30 -35 cm, zastřešení plochou střechou, postavena byla cca před 30 lety.

Garáž je založena na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou vyžděny na tl. 30-35 cm. Strop je nespalný. Střecha je plochá, střešní krytina je z pozink. plechu. Klempířské konstrukce rovněž z pozink. plechu - pouze žlab. Omítky venkovní i vnitřní jsou vápenné. V SV fasádě jsou osazena provizorní vrata z vlnitého plechu, v JZ fasádě jsou v okenním otvoru osazeny luxfery. Podlaha je betonová. Garáž není napojena na žádné IS.

Ocenění garáže bude provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 37 k cit.vyhl. MF ČR.

**Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění garáže porovnávacím způsobem:**

**Index konstrukce a vybavení:** ( příl.č. 26, tab.č.2 )

### 1. Druh stavby

garáž je postavena jako řadová krajní;

### 2. Konstrukce

zdivo tl. 30 cm;

### 3. Technické vybavení

žádné;

### 4. Příslušenství - venkovní úpravy

bez příslušenství;

### 5. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu kce a vybavení;

### 6. Stavebně-technický stav

vzhled garáže vykazuje horší stav, vyžadující provedení rozsáhlejších oprav;



**Index trhu s nemovitými věcmi:** ( § 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1 )

- dle pozemku parc.č. 350/5

**Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází:** ( § 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 4 )

- dle pozemku parc.č. 350/5

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 30 let  
Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 778,- Kč/m<sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP:	6,10*3,20	=	19,52 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	19,52 m <sup>2</sup>	2,50 m

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
vrchní stavba+zastřešení:	6,10*3,20*2,50	=	48,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:			48,80 m <sup>3</sup>

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,850 = \mathbf{0,569}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,060**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,824**

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,778,- \text{ Kč/m}^3 * 0,569 = 1\,011,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,80 \text{ m}^3 * 1\,011,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,824 = 43\,121,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 43 121,72 Kč

Pozemek parc.č. 350/5 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

6 093,60 Kč

Pozemek parc.č. 350/5 - zjištěná cena

= 49 215,32 Kč

## REKAPITULACE ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

1. Pozemek parc.č. 350/5	49 215,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	6 093,60 Kč
1.2. Garáž bez čp/če	43 121,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 49 215,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 49 220,- Kč**

slovy: *Čtyřicetdevět tisíc dvě stě dvacet Kč*

## **C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci**

### **C 1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČÚZK**

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, které byly vybrány ze Seznamu řízení s cenovými údaji pro k.ú. Skalice u Znojma, pro k.ú. Višňové a pro k.ú. Moravský Krumlov ( obce vzdálené od Horních Dubňan do 15 km ) za období leden 2017 – červenec 2018.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami pouze fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

#### **1. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Skalice u Znojma – č.řízení V-30/2017**

Krajní řadová garáž zděná, s plochou střechou v jižní okrajové části obce Skalice. Ke garáži je přístup po zpevněných plochách. Garáž je napojena na el.energi. Garáž je ve výborném, udržovaném stavu.

Zastavěná plocha : 30 m<sup>2</sup>

Kupní cena : **100 000,- Kč**



#### **2. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Višňové – č.řízení V-10615/2017**

Vnitřní řadová garáž zděná, s plochou střechou v severní části městyse Višňové, za hřbitovem. Ke garáži je přístup po nezpevněných plochách. Garáž není napojena na žádné IS. Garáž je v dobrém stavu.

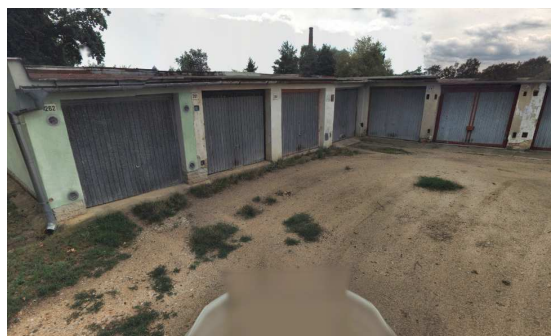
Zastavěná plocha : 19 m<sup>2</sup>

Kupní cena : **90 000,- Kč**



### 3. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Moravský Krumlov – č.řízení V-6146/2018

Vnitřní řadová garáž zděná, s plochou střechou v jižní části města Moravský Krumlov, v blízkosti bytové zástavby a průmyslového a skladovacího areálu. Ke garáži je přístup po nezpevněných plochách. Garáž není napojena na žádné IS. Garáž je v dobrém stavu.



Zastavěná plocha : 20 m<sup>2</sup>

Kupní cena : **85 000,- Kč**

### Porovnání

	Lokalita: Obce do 15 km od Horních Dubňan			
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č. 2	Vzorek č.3
<b>Základní údaje :</b>				
Číslo řízení		V-30/2017	V-10615/2017	V-6146/2018
Datum zápisu do KN		24.1.2017	7.11.2017	17.7.2018
Kupní cena ( Kč )		100 000,-	90 000,-	85 000,-
<b>Kvalitativní parametry :</b>				
Poloha v lokalitě	JZ okraj obce	Jižní okraj obce	Severní část městyse	Jižní okraj města
korekce		1,00	0,90	0,85
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení, hřbitov	Objekty bydlení, průmysl. a sklad. areál
korekce		1,00	1,01	0,98
Výměra pozemku	20 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
korekce		0,90	1,00	1,00
Technický stav garáže	Špatný	Výborný	Dobrý	Dobrý
korekce		0,80	0,85	0,85
Inženýrské sítě	Žádné	El.energie	Žádné	Žádné
korekce		0,95	1,00	1,00
Přístup k pozemku	Zpevněná místní komunikace	Zpevněné plochy	Nezpevněné plochy	Nezpevněné plochy
korekce		1,00	1,01	1,01
<b>Upravená cena ( Kč )</b>		<b>68 000,-</b>	<b>70 000,-</b>	<b>61 000,-</b>

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Obvyklá cena oceňovaného pozemku, jehož součástí je garáž, je stanovena s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, jejichž součástí je garáž, upraveným korekčními součiniteli ve výši **45 000,- Kč**.

### Výpočet obvyklé ceny pozemku parc.č. 350/5, jehož součástí je garáž

1. Pozemek parc.č. 350/5, jehož součástí je garáž ..... **66 000,- Kč**

## **D. REKAPITULACE**

Způsob ocenění	<b>Pozemek parc.č. 350/5, jehož součástí je garáž bez čp/če</b>
Dle vyhl. 457/2017 Sb.	49 220,- Kč
Hodnota zjištěná porovnávací metodou	<b>66 000,- Kč</b>

### Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovité věci je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz).

#### Silné stránky:

- lokalita - obec vzdálena 8 km od Moravského Krumlova

#### Slabé stránky:

- garáž v horším technickém stavu

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceňovanou nemovitou věc.

Obvyklou cenu dané nemovité věci pro účel exekučního řízení odhaduji na:

**66 000,- Kč**

**slovy: šedesátšesttisíc korun českých ( Kč )**

## **E. ZÁVĚR**

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**Pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 350/5, jehož součástí je stavba ( garáž ) bez čp/če  
v obci a k.ú. Horní Dubňany, okr. Znojmo  
dle LV 430**

ke dni ocenění 25.1.2019

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena výše uvedené nemovité věci pro účel exekučního řízení ve výši:

**Obvyklá cena:**

**66 000,- Kč**

*slovy: šedesátšesttisíc Kč*

V Moravských Budějovicích 28.1.2019

Ing. Martina Dlabajová  
1.máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.14.1.

## **F. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1885-6/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6/19.