

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075732/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví , odvětví Ceny a odhady



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitých věci a jejich příslušenství - pozemky se stavbou rodinného domu a příslušenstvím v k.ú. Nové Město na Moravě.

**Znalec:** Ing. Zdeněk Havelka  
Šafaříkova 12  
674 01 Třebíč  
*e-mail:* [zdenekh@ingsystem.eu](mailto:zdenekh@ingsystem.eu)  
IČ: 48885304  
Číslo posudku v evidenci znalce: **1538-37/2023**

**Zadavatel:** Soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč, pan JUDr. Ivana Kozáková  
Bráfova 53  
67401 Třebíč

**Číslo jednací:** EX 4602/13-144

**Počet stran:** 31

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 6.12.2023

**Vyhotoveno:** V Třebíči 11.12.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

stanovit postupem podle z.č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu nemovitých věci a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.) a to:

*pozemek p.č. st. 982 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 242 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba (rodinný dům) č.p.503, která stojí na pozemku p.č. st. 982*

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na listu vlastnictví č. 253 pro obec a k.ú. Nové Město na Moravě

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.12.2023 za přítomnosti pana T. Neumana.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení 042 EX 4602/13-144

- prohlídka a šetření dne 6.12.2023 a informace p.Neumana

- zákon č. 188/2019 Sb., vyhl. 33/2021 Sb.

- vyhlášky a předpisy související

- databáze realizovaných prodejů ADMIN

- nabídky z realitního serveru S Reality

- LV a katastrální mapy - viz přílohy posudku

- žádné další doklady nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle oceňovacího předpisu § 1c odst. (1) .....*„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“* Zjištěná cena je tedy předmětem ocenění.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 věci a určí se porovnáním.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky a RD č.p. 503  
Adresa předmětu ocenění: Mírová 502  
592 31 Nové Město na Moravě  
LV: 253  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Žďár nad Sázavou  
Obec: Nové Město na Moravě  
Katastrální území: Nové Město na Moravě  
Počet obyvatel: 9 829  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 059,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

| Název koeficientu   | č. | P <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel -  | I  | 0,85           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách | II | 0,90           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zast. území vyjmenované obce v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně             | IV | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn  | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava  | I  | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost  | I  | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{818,00 \text{ Kč/m}^2}$

## Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Neuman, Mírová 503, 592 31 Nové Město na Moravě, LV: 253, podíl 1 / 1

## Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, provedeno měření laserovým měřidlem HILTI.

## Celkový popis nemovité věci

### **Popis obce a místa stavby:**

Nové Město na Moravě je obec vzdálená cca 8 km od bývalého okresního města Žďár nad Sázavou a je významným turistickým a sportovním střediskem v oblasti Vysočiny. Je zde kompletní občanská vybavenost.

Nemovitost situovaná v okrajové severní části obce, příjezd a přístup od hlavní komunikace.

### **Popis nemovitosti**

Pozemek p.č. 968 je zastavěn řadovým rodinným domem v uliční zástavbě ulice Mírová.

### **Inženýrské sítě:**

V obci jsou veškeré inženýrské sítě s potřebnou kapacitou, oceňovaná nemovitost napojená na elektro, vodovod a veřejnou kanalizaci.

### **Dopravní dostupnost**

V obci autobusová doprava a železniční doprava.

### **Škodlivé vlivy**

Vzhledem k umístění nemovitosti a dostupným údajům nejsou znalci známy žádné škodlivé vlivy.

### **Vhodnost a současný způsob využití**

Objekt je svým dispozičním uspořádáním uzpůsoben pro rodinné bydlení v domě se nacházejí 2 bytové jednotky, společné prostory zahrnující prádelnu, dílnu a garáž.

### **Břemena, závazky a zatížení nemovitosti**

Z výjimkou exekučních příkazů nejsou znalci známy.

### **Vztah nabídky a poptávky:**

Poptávka v současnosti obecně převažuje nad nabídkou. Ze statistických údajů sledovaných ČS, a.s. v rámci tvorby tzv. „HB Indexu“ došlo po růstu cen nemovitostí ve IV.Q 2022 k poklesu cen nemovitostí a to především v některých lokalitách slabších regionů. Zlevňování se týkalo především starších energeticky náročnějších objektů, a rodinných domů a dále staveb s předpokladem náročnější rekonstrukce. Zájem, v souvislosti se zdražením energií a nárůstem cen stavebních prací, se přesunul k energeticky méně náročným objektům. Jinak lze konstatovat, že se ceny nemovitostí v roce 2023 ustálily a nedošlo k větším cenovým pohybům, současná nabídka prodeje je snižena. Vzhledem k výše uvedenému lze oceňovanou nemovitost hodnotit jako hůře obchodovatelnou a to vzhledem ke zhoršenému technickému stavu a vysoké energetické náročnosti - podrobněji viz dále v posudku v rámci ocenění podle oceňovacího předpisu.

### ***Příslušenství nemovitosti***

Za příslušenství nemovitosti se obecně považují jiné stavby – vedlejší stavby, přístřešky, studny, žumpy, septiky, venkovní úpravy. V našem případě je oceňovaný pozemek pozemky zastavěný rodinným domem a vedlejšími stavbami v horším technickém stavu. Příslušenství tedy tvoří:

a) Vedlejší stavby - 2 dřevěné kolny na hranicích pozemku

b) Venkovní úpravy v rozsahu:

*přípojky inženýrských sítí - tj. elektro, voda, kanalizace.  
zpevněné plochy dvora a zidky (k datu ohledání pod sněhem)*

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

Nemovitost s převažujícím a nejlepším využitím pro bydlení. Za účelem následnému postupu ocenění je nutno zvážit pravděpodobný přístup potenciálního kupujícího k využití nemovitosti s velmi zhoršeným technickým stavem. Nabízí se následující řešení:

*- celková rekonstrukce a dostavba rodinného domu za účelem vlastního bydlení at' už pro 1 rodinu nebo 2 generační.*

*- celková rekonstrukce a zachování 2 bytových jednotek a následný pronájem, případně prodej 1 nebo obou jednotek.*

Pro obě varianty je nutno uvažovat velkou pracnost a obtížná předvídatelnost (kalkulace) celkových nákladů, které téměř vždy převýší předpokládaný rozpočet.

Pro porovnání jsou k dispozici omezené údaje – prodeje nemovitosti se srovnatelným technickým stavem nejsou prakticky k dispozici – pro porovnání jsou dále uvedeny 3 realizované prodeje z databáze ADMIN (všechny nemovitosti v lepším technickém stavu) a dále 1 srovnatelná nabídka z realitního serveru S Reality. Přímou z lokality Nového Města n.M. nejsou k dispozici žádné prodeje ani nabídky RK, rovněž nejsou žádné nabídky pronájmu bytových jednotek.

***Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:***

*Část 4.1. ocenění podle oceňovacího předpisu – tj. „Zjištěná cena“*

*Část 4.2. ocenění „Výnosovou hodnotou“ ze simulovaného pronájmu*

*Část 4.2. proveden odhad obvyklé ceny nemovité věci porovnáním a následně finální odhad obvyklé ceny nemovitosti*

## 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Obsah

1. pozemek na LV č. 253
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. RD na p.č. 982

### 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 | 0,01           |
| 2. Vlastnické vztahy: stavba součástí pozemku  | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou známy   | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc   | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblastí v tab. č. 1 přílohy č. 2 v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V   | 1,02           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost  | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

### 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: Navazující na střed (centrum) obce   | II | 0,02           |
| 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  | I  | 0,00           |

|   |     |      |
|---|-----|------|
| občanská vybavenost obce  |     |      |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce          | III | 0,00 |
| 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 - další vlivy nejsou známy                         | II  | 0,00 |

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,158}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,081}$$

## 1. pozemek na LV č. 253

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,070}$

#### 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  |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,070 = 1,081$$

**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   | 818,-                              | 1,081 |       | 884,26                            |

  

| Typ                       | Název                      | Parcelní číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a nádvoří | 982            | 242                         | 884,26                             | 213 990,92        |
| Stavební pozemek - celkem |                            |                | 242                         |                                    | <b>213 990,92</b> |

## 1.2. RD na p.č. 982

### ***Všeobecně:***

Jde o zděný dům v řadové obecní zástavbě. Dům částečně podsklepený se 2 nadzemními podlažími a nízkou sedlovou střechou. Dům zahrnuje 2 bytové jednotky (v 1. a 2.NP)

### ***Zatřídění objektu:***

Dům se 2 nadzemními podlažími, více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení, obsahuje 2 bytové jednotky - odpovídá definici rodinného domu, („rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní“).

Obestavěný prostor cca 900 m<sup>3</sup> - menší než 1100 m<sup>3</sup> - ocenění **jako rodinný dům** porovnávací metodou podle §35 oceňovacího předpisu.

### ***Dispozice:***

Vstup z ulice do chodby, ze které je vlevo přístup do sklepa, skladu a dále bytové jednotky I. (dále jen „BJ I.“). BJ I. zahrnuje 1 pokoj, kuchyni, WC a koupelnu.

Na konci chodby navazuje na původní část domu přízemní přístavba zahrnující zádveří do zahrady, vlevo prádelnu a vpravo dílnu. Pravá část RD je mimo dílnu zastavěna prostorem velké garáže. Přístup do 2.NP centrálním schodištěm, na které navazuje ve středu dispozice chodba, z chodby přístup do 3 pokojů, koupelny.



### Výpočet započitatelné podlahové plochy dle metodiky ČSOB

| podlaží             | popis místnosti | podlahová plocha | koeficient | započitatelná plocha |
|---------------------|-----------------|------------------|------------|----------------------|
| 1.PP                | sklep           | 12,25            | 0,5        | 6,13                 |
| 1.NP spol. prostory | zádveří, chodba | 13,50            | 1,00       | 13,50                |
|                     | zádveří zahrada | 3,00             | 1,00       | 3,00                 |
|                     | sklad           | 3,89             | 1,00       | 3,89                 |
|                     | dílna           | 10,18            | 1,00       | 10,18                |
|                     | prádelna        | 4,86             | 1,00       | 4,86                 |
|                     | 2.NP BJ III.    | chodba           | 4,60       | 1,00                 |
| WC,koupelna         |                 | 3,38             | 1,00       | 3,38                 |
| kuchyně             |                 | 13,91            | 1,00       | 13,91                |
| spížka              |                 | 3,03             | 1,00       | 3,03                 |
| pokoj 1             |                 | 24,51            | 1,00       | 24,51                |
| pokoj 2             |                 | 14,30            | 1,00       | 14,30                |
| pokoj 3             |                 | 15,17            | 1,00       | 15,17                |
|                     | garáž           | 28,88            | 0,00       | 0,00                 |
| <b>RD celkem</b>    |                 | <b>126,59</b>    |            | <b>120,47</b>        |

### Popis konstrukcí a technického stavu:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Základy vč. zemních prací   | <i>předpoklad betonové, případně kamenné s chybějící nebo narušenou hydroizolací</i> |
| Svislé konstrukce           | <i>cihelné , případně smíšené (1.NP) zdivo</i>                                       |
| Stropy                      | <i>sklep , garáž a 1.NP silikátové stropy, 2.NP dřevěný s omítkou</i>                |
| Střecha                     | <i>vázaný krov</i>   |
| Krytina                     | <i>pozinkovaný falcovaný plech na prkenném záklopu</i>                               |
| Klempířské konstrukce       | <i>pozink</i>  |
| Úpravy vnitřních povrchů    | <i>štukové , sádkokarton</i>   |
| Úpravy vnějších povrchů     | <i>škrabaný břizolit , sokl terazzo</i>  |
| Vnitřní obklady             | <i>standard</i>  |
| Schody                      | <i>betonové s povrchem terazzo</i>   |
| Dveře                       | <i>standard</i>  |
| Vrata                       | <i>dřevěná</i>   |
| Okna                        | <i>zdvojená , lufery</i>   |
| podlahy obytných místností  | <i>OSB desky</i>   |
| podlahy ostatních místností | <i>dlažby</i>  |
| Vytápění                    | <i>el. přímotopy, akumulční kamna, podlahové el. topení (koupelna , WC 1.NP)</i>     |
| Elektroinstalace            | <i>230/400 V</i>   |
| Bleskosvod                  | <i>ano</i>   |
| Rozvod vody                 | <i>pozink potrubí 80 léta</i>  |
| Zdroj teplé vody            | <i>el. bojler 1.NP a 2.NP</i>  |
| Vnitřní plynovod            | <i>není</i>  |
| Vnitřní kanalizace          | <i>původní standard</i>  |
| Vybavení kuchyní            | <i>podstandard</i>   |
| Vn.hyg.zařízení             | <i>1.NP - vana,sprchový kout,WC.2.NP - vana, umyvadlo</i>                            |

RD, původně přízemní, stáří cca 100 roků. Podle informace majitele v 50. letech provedena nástavba a přístavba. V 80. letech potom celková rekonstrukce. Technický stav podstatně zhoršený, problematické zejména následující konstrukce:

*Obvodové svíslé konstrukce – nevyhovují současným normám z hlediska úspory tepla*

*Krytina střechy – podle informace majitele plech vhodný min. k nátěru a lépe k výměně.*

*Úpravy povrchů – vnitřní i vnější se známkami vlhkost, plísň vlivem promrzání zdiva, prádelna neprovedené omítky*

*Vnitřní obklady – morálně zastaralé a poškozené, chybí v kuchyních*

*Vrata – vhodná k výměně*

*Okna, lufery - vhodná k výměně*

*Podlahy – vyšší opotřebení, morálně zastaralé*

*Vytápění – neekonomické*

*Elektroinstalace – nutnost prověřit, jestli nejsou Al vodiče a provést revizi vč. bleskosvodu*

*Rozvod vody – předpoklad vyššího opotřebení*

*Zdroj teplé vody – neekonomický ohřev a vyšší opotřebení el. ohříváčů*

*Vybavení kuchyní – morálně zastaralé*

*Hygienické zařízení – špatný technický stav, morálně zastaralé*

*Prádelna – stavebně nedokončená – chybí povrchy – omítky, podlahy a úprava stropu*

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|  |   |
|--|---|
| Typ objektu:                           | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda         |
| Poloha objektu:                        | Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                          | 100 let                                     |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: |   |
| Základní cena ZC (příloha č. 24):      | 1 701,- Kč/m <sup>3</sup>                   |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|       |                         |   |                       |
|-------|-------------------------|---|-----------------------|
| 1.PP: | $(3,35*4,15)+(1,6*3,6)$ | = | 19,66 m <sup>2</sup>  |
| 1.NP: | $(12,5*8,2)-(3,9*2,80)$ | = | 91,58 m <sup>2</sup>  |
| 2.NP: | $(12,5*8,2)$            | = | 102,50 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | 19,66 m <sup>2</sup>  | 2,60 m            |
| 1.NP:         | 91,58 m <sup>2</sup>  | 3,40 m            |
| 2.NP:         | 102,50 m <sup>2</sup> | 3,54 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                                  |   |                             |
|------------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------|
| 1.PP:                        | $((3,35*4,15)+(1,6*3,6))*(2,60)$ | = | 51,12 m <sup>3</sup>        |
| 1.NP:                        | $((12,5*8,2)-(3,9*2,80))*(3,40)$ | = | 311,37 m <sup>3</sup>       |
| 2.NP:                        | $((12,5*8,2))*(3,54)$            | = | 362,85 m <sup>3</sup>       |
| střecha:                     | $((12,5*8,2))*(1,70)$            | = | 174,25 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                  | = | <b>899,59 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =      | 91,58 m <sup>2</sup>  |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =       | 213,74 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = | 2,33                  |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou střechou                                     | I   | typ B          |
| 1. Druh stavby: dům řadový   | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné zdivo  | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - 2.NP 40 cm  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2   | III | 0,02           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanalizaci                                    | IV  | 0,04           |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektro,   | II  | -0,04          |
| 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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> | III | 0,05           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>            | I   | -0,01          |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)         | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,000 = \mathbf{0,683}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,010**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,070**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,701,- \text{ Kč/m}^3 * 0,683 = 1\,161,78 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 899,59 \text{ m}^3 * 1\,161,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 1,070 = 1\,129\,467,31 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 129 467,31 Kč**

**Pozemek na LV č. 253 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:**

**213 990,92 Kč**

**Pozemek na LV č. 253 - zjištěná cena celkem**

**= 1 343 458,23 Kč**

## Výsledky analýzy dat

- 1. pozemek na LV č. 253
- 1.1. Oceňované pozemky
- 1.2. RD na p.č. 982

1 343 458,20 Kč  
213 990,92 Kč  
1 129 467,30 Kč  

---

  
= 1 343 458,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 343 458,20 Kč

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| 4.1. Zjištěná cena zaokrouhlena ..... | 1 343 460,- Kč |
|---------------------------------------|----------------|

## 4.2. Výnosová hodnota metodou přímé kapitalizace z dlouhodobého pronájmu

Cena zjištěná výnosovým způsobem je součtem diskontovaných budoucích příjmů z pronájmu převedených na současnou hodnotu, nebo také jednodušeji budoucí prospěch nemovitosti transformovaný do přítomnosti.

Jde o výpočet za předpokladu, že výnosová hodnota nemovitosti je přímo úměrná jedinému reprezentativnímu výnosu. Poměr mezi výnosovou hodnotou a tímto výnosem udává *míra kapitalizace*. Bude uvažováno s mírou kapitalizace, která zohlední amortizaci investice a bude zahrnovat zároveň rizika spojené s pronajímatelností: Vzhledem k absenci nabídek pronájmu a k turistické lokalitě uvažuji pro následný výpočet odpovídající míru kapitalizace ve **výši 6 %**.

### Vstupy pro vlastní výpočet jsou upřesněny takto:

Potenciální hrubý výnos – zde příjem z nájemného. Výše nájemného dosažitelné nájemné v dané době – stanoveno srovnáním se znalci známou úrovní nájemného v Třebíči.

| Pronájem      | 1     |           |          |         |
|---------------|-------|-----------|----------|---------|
|               | m2    | Kč/m2/rok | Kč/měsíc | Kč/rok  |
| BJ 1+1        | 34,14 | 2 700     | 7 681    | 92 169  |
| BJ 3+1        | 78,90 | 2 000     | 13 151   | 157 810 |
| <b>CELKEM</b> |       |           |          | 249 978 |

Výpadek nájemného a jiné ztráty - tato položka není ve výpočtu podle oceňovacího předpisu uvažována - riziko je již zahrnuto ve výši míry kapitalizace

Provozní náklady fixní a další – shodně s oceňovací vyhláškou je nájemné sníženo o položky:

- ? náklady na údržbu – odhad znalce
- ? náklady na správu – odhad znalce
- ? částku daně z nemovitosti – odhad znalce
- ? částku pojistného – odhad znalce

Čistý provozní výnos - je pak potenciální hrubý výnos upravený o provozní a fixní náklady.

Následně je z výše uvedených podkladů proveden výpočet výnosové hodnoty. **Předpokladem pro pronájem je minimálně dobrý technický stav nemovitosti – v závěru výpočtu se proto uvažuje s odpočtem nákladů na celkovou rekonstrukci domu.**

Výpočet výnosové hodnoty - dlouhodobý fixní výnos

| <b>CELKEM</b>                                 | <b>podklad</b>                            | <b>jednotky</b> | <b>počet m.j.</b> |
|---|---|-----------------|-------------------|
| Dosažitelné nájemné<br>BJ 1+1 a BJ 1+3 celkem |   | Kč/rok          | 249 978           |
| <b>CELKEM</b>                                 |   |                 | <b>249 978</b>    |
| Snížení na riziko obsazenosti                 | <i>zahrnuto v kapitalizační míře</i>      |                 |                   |
| <b>příjmy z nájemného</b>                     |   | Kč/r            | <b>249 978</b>    |
| <b>Výdaje -</b>                               |   |                 |                   |
| pojištění                                     | odhad                                     | Kč/r            | 3 000             |
| daň z nemovitosti                             | odhad                                     | Kč/r            | 1 000             |
| údržba  | odhad                                     | Kč/r            | 1 000             |
| správa nemovitosti                            | odhad                                     | Kč/r            | 2 000             |
| výdaje celkem                                 |   |                 | 7 000             |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                    | N   | Kč/r            | <b>242 978</b>    |
| Míra kapitalizace                             | u   | %               | 5,00              |
| Úroková míra setinná                          | i = u/100                                 |                 | 0,050             |
| Vztah pro výpočet - věčná renta               |   |                 | $C_v = N / i$     |
| <b>Výnosová hodnota</b>                       | <b>VH</b>                                 | <b>Kč</b>       | <b>4 859 563</b>  |
| Odpočet na celkovou rekonstrukci domu         | 900m <sup>3</sup> *3000 Kč/m <sup>3</sup> | Kč              | -2 700 000        |
| <b>Výnosová hodnota výsledná</b>              |   | <b>Kč</b>       | <b>2 159 563</b>  |

4.2. Výnosová hodnota zaokrouhlena ..... 2 159 600,- Kč

## 4.2. Ocenění porovnáním

Porovnání je provedeno celkem se 4 nemovitostmi – jedná se o 3 realizované prodeje a jednu nabídku ze serveru S Reality. Výpočet porovnání vychází se „započitatelných“ podlahových ploch, které jsou uvedeny v rámci výpočtu zjištěné ceny.

Dále je provedeno zjednodušené porovnání s výše uvedenými nemovitostmi – nejprve je v tabulce uveden přehled nemovitostí k porovnání s popisem a následně vlastní porovnání. Podrobný popis jednotlivých prodejů k porovnání je uveden v příloze posudku.

### Přehled realizovaných prodejů z databáze ADMIN a nabídky ze serveru S Reality

| datum<br>prodeje                     | lokality | velik.  | PP<br>započít. | realiz./ nab. |        | pozemek<br>celkem<br>m2 | přísl./sítě                       | k nemovitosti   |
|--------------------------------------|----------|---------|----------------|---------------|--------|-------------------------|-----------------------------------|---|
|                                      |          |         |                | Kč            | Kč/m2  |                         |                                   |   |
| prodej 02/2023                       | Třebíč   | 3+1     | 113            | 5 500 000     | 43 805 | 322                     | sítě kompletní                    | RD 21938, v r. 2011 kompletní rekonstrukce ,<br>vč. zateplení , vytápění plyn, velmi dobrý<br>techn. stav |
| prodej 07/2022                       | Třebíč   | 6+1 + G | 143            | 7 350 000     | 46 259 | 104                     | sítě kompletní ,<br>pergola       | RD 1937 - Bařův domek 1990 přístavba a<br>rekonstrukce vč. zateplení                                      |
| prodej 05/2023                       | Fryšava  | 3+1+G   | 96,48          | 2 700 000     | 27 985 | 488                     | sítě kompletní ,<br>kolna         | RD 1937, s horším vybavením v průměrném<br>techn. stavu   |
| nabídka RK                           | Hlinné   | 2*3+1   | 165            | 5 100 000     | 30 909 | 1 000                   | sítě kompletní                    | RD 2000, suterén s techn. zázemím ,<br>vytápění tepelné čerpadlo  |
| oceňovaný RD Nové Město<br>na Moravě |          |         | 154,60         |               |        | 242                     | el.<br>voda,kanalizace<br>, kolny | RD 100 roků k rekonstrukci  |

Níže viz vlastní porovnání, kdy je u každé nemovitosti vypočten na základě porovnání zásadních parametrů srovnávací koeficient, z něho přepočtená cena na jednotku podlahové plochy a následně průměrná jednotková cena. Ta je použita pro odhad ceny oceňované nemovitosti se zohledněním dalších hledisek, která nejsou uvažovaná v předešlých výpočtech.

| nemovitost       | inflace/prodej | lokality | velikost<br>P.P. | stáří,<br>techn.<br>stav | přísluř. | sítě | garáž | pozemek | výsledný<br>koef. | jedn cena<br>přepočtená |
|------------------|----------------|----------|------------------|--------------------------|----------|------|-------|---------|-------------------|-------------------------|
| Třebíč           | 1,00           | 0,98     | 1,02             | 2,60                     | 1,00     | 1,00 | 0,90  | 1,03    | 2,417             | 18 124                  |
| Třebíč           | 1,05           | 0,98     | 1,00             | 2,50                     | 1,01     | 1,00 | 1,00  | 0,94    | 2,449             | 18 890                  |
| Fryšava          | 1,00           | 0,90     | 1,05             | 1,80                     | 1,00     | 1,00 | 1,00  | 1,00    | 1,701             | 16 452                  |
| Hlinné           | 1,03           | 0,85     | 0,99             | 1,90                     | 1,00     | 1,00 | 0,90  | 1,30    | 1,927             | 16 042                  |
| průměrná hodnota |                |          |                  |                          |          |      |       |         |                   | 17 377                  |

#### Výpočet ceny porovnáním

|                              |                  |                   |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| Podlahová plocha RD          | 154,60           | m <sup>2</sup>    |
| Výchozí jednotková cena      | 17 377           | Kč/m <sup>2</sup> |
| Výchozí cena                 | 2 686 547        | Kč                |
| <u>Úpravy ceny:</u>          |                  |                   |
| neuvažují se                 | 0                | Kč                |
| <b>Nemovitost porovnáním</b> | <b>2 686 547</b> | <b>Kč</b>         |

4.2. Obvyklá cena stanovená porovnáním zaokrouhlena = 2 687 000,- Kč

#### Rekapitulace cen

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Zjištěná cena celkem:</b> | <b>1 343 460 ,- Kč</b> |
| <b>Výnosová hodnota:</b>     | <b>2 159 600,- Kč</b>  |
| <b>Cena porovnáním</b>       | <b>2 687 000,- Kč</b>  |

#### Komentář k jednotlivým cenám, stanovení obecné ceny:

*Cena zjištěná* – zahrnuje pouze omezeně tržní vlivy, cena podle názoru znalce pod úrovní dosažitelné ceny na současném trhu nemovitostí.

*Výnosová hodnota* – ukazuje „ekonomickou“ využitelnost pro případ komerčního využití – tj. pořízení jako dlouhodobé investice za účelem pronájmu.

*Cena porovnáním* – podléhá zde dosti subjektivnímu hodnocení vzhledem k absenci lépe porovnatelných nemovitostí.

#### Závěrečná analýza

Při stanovení výsledné tržní hodnoty bylo přihlíženo k výše uvedenému, současné situaci na trhu a dále k silným a slabým stránkám předmětné nemovitosti.

#### Silné stránky:

- Výborná lokalita v rámci regionu i města

#### Slabé stránky:

- Technický stav nevyhovující užívání, žádoucí celková nákladná rekonstrukce
- Vyšší energetická náročnost (vytápění el. přímotopy)

### Závěr - stanovení obvyklé ceny – pozemky s rodinným domem

V závěru stanovenou obvyklou cenu odhaduje mezi výnosovou hodnotou a cenou porovnáním , vzhledem k převažujícím slabým stránkám nemovitosti blíže k výnosové hodnotě.

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Obvyklá cena celé nemovitosti | .....2 300 000,-Kč |
|-------------------------------|--------------------|

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Úkolem znalce je:

stanovit postupem podle z.č. 151/1997 Sb. obvyklou cenu nemovitých věci a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.) a to:

*pozemek p.č. st. 982 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 242 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba (rodinný dům ) č.p.503, která stojí na pozemku p.č. st. 982.*

Vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na listu vlastnictví č. 253 pro obec a k.ú. Nové Město na Moravě

#### Odpověď:

Obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti a jejího příslušenství stanovuji ve výši **2 300 000,-Kč.**

slovy: **Dvamilionytřistatisíc Kč**

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod číslem položky 075732/2023.

V Třebíči 11.12.2023

.....  
Ing. Zdeněk Havelka  
Šafaříkova 12  
674 01 Třebíč





pohled z ulice



vchod z ulice



pohled ze dvora



pohled ze dvora



2.NP kuchyně



2.NP koupelna



2.NP koupelna



2.NP opadávající omítka



pokoj 2.NP



pokoj 2.NP



schodiště, luxfery, plíseň na zdivu



schodiště



1.NP garáž



1.NP dílna



1.NP prádelna



1.NP koupelna



1.NP WC



1.NP chodba BJ 1+1



1.NP pokoj do ulice



1.NP pokoj do ulice



kolna dvůr



sklep