

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1299 – 10/17

O ceně obvyklé

- pozemku parc.č.st.88, jehož součástí je stavby RD č.p.73 v obci Chlumětín včetně vybavení, všech součástí a příslušenství, a pozemků parc.č. 68/22 a 68/50 vše k.ú. Chlumětín



**OBJEDNATEL POSUDKU** : **GAVLAS, spol. s r. o.**,  
se sídlem Praha 1, Politických vězňů 21  
IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049  
zastoupená ing. Ivo Pavlasem, jednatelem

**ZNALECKÝ POSUDEK VYPRACOVAL, MŮŽE JEJ POTVRDIT A PODAT VYSVĚTLENÍ DLE  
ZÁKONA 36/1967 Sb. v platném znění** :

**Ing. Zdeněk Tulis**  
Radešín 34, 592 55 Bobrová

**DATUM, KE KTERÉMU JE POSUDEK ZPRACOVÁN** : 26.11.2017

**POSUDEK OBSAHUJE** : 10stran + 4přílohy a předává se ve 2vyhotoveních

**V Radešíně dne 12.12.2017**

## ÚVOD

---

Předmětem znaleckého posudku odhad obvyklé ceny věcí nemovitých a jejich součástí uvedených na LV139:

**- pozemku parc.č.st.88, jehož součástí je stavba RD č.p.73 v obci Chlumětín včetně vybavení, všech součástí a příslušenství, a pozemků parc.č. 68/22 a 68/50 vše k.ú. Chlumětín pro účely stanovení ceny obvyklé pro účely dražby dle zák. 26/2000Sb. v platném znění.**

Znalec podal posudek na základě objednávky dražebníka obchodní společnosti **GAVLAS, spol. s r. o.**, se sídlem Praha 1, Politických vězňů 21, IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049, zastoupená ing. Ivo Gavlasem – jednatelem, podle které je úkolem znalce stanovit odhad obvyklé ceny výše uvedených věcí nemovitých včetně všech jejich součástí a příslušenství.

### Obsah:

Nález	.....	str. 3
Posudek	.....	str. 4
Závěr	.....	str.10

### Přílohy:

- č.1 – výpis z LV 139 ze dne 20.2.2017 (samostatně)
- č.2 – kopie katastrální mapy
- č.3 – existence sítí (E.ON., RWE) (samostatně)
- č.4 – fotodokumentace ze dne 26.11.2017

# 1. NÁLEZ

---

## 1.1. SPISOVÝ MATERIÁL

Neposkytnuto.

## 1.2. PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 89/2012Sb. nový občanský zákoník v platném znění
- zákon č.151/1997Sb. o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 183/2006Sb. Stavební zákon v platném znění
- zákon č. 26/2000Sb. o dražbách v platném znění

## 1.3. TECHNICKÉ NORMY

--

## 1.4. ODBORNÁ LITERATURA

Bradáč a kol.: teorie oceňování nemovitostí

## 1.5. ODBORNOST ZNALCE

- odborná praxe znalce v rámci projekční činnosti ve výstavbě od roku 1986 dosud
- odborná praxe znalce v rámci posuzování nemovitostí pro obchodní banky pro účely stanovení obvyklých cen od roku 1998 dosud
- certifikace VUT-ÚSI 2005, 2010 a 2015

## 1.6. OSTATNÍ PODKLADY

- údaje katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 139 katastrálního území Chlumětín v okrese Žďár nad Sázavou, zjištěné u ČÚZK prostřednictvím internetu (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>), včetně snímku katastrální mapy a leteckého snímku,
- nabídky realitních kanceláří prodeje nemovitostí, zjištěné prostřednictvím internetu,
- výsledek místního šetření ze dne 26.11.2017

## 2. POSUDEK

---

### 2.1. ZNALECKÝ ÚKOL A METODIKA ŘEŠENÍ

na základě objednávky dražebníka je úkolem znalce stanovit odhad obvyklé ceny níže uvedených věcí nemovitých včetně všech součástí a příslušenství pro účely dražby dle zák. 26/2000Sb. v platném znění:

**- pozemku parc.č.st.88, jehož součástí je stavba RD č.p.73 v obci Chlumětín včetně vybavení, všech součástí a příslušenství, a pozemků parc.č. 68/22 a 68/50 vše k.ú. Chlumětín**

**pro účely stanovení ceny obvyklé pro účely dražby dle zák. 26/2000Sb. v platném znění.**

#### METODIKA ŘEŠENÍ:

Ocenění majetku provedl znalec v souladu se zák.151/1997Sb. o oceňování majetku v platném znění, který stanoví obvyklou cenu:

##### § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

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

Úroveň obvyklých cen (též tržní hodnota) je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod. Přívlastek "obecná" vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci. Nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, tj cena zvláštní obliby nebo cena v tísně.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Stále je proto třeba mít na paměti rozdíl mezi hodnotou a cenou. Hospodářství má svůj cyklus s obdobími recese a konjunktury. Nemovitosti jsou věcmi dlouhodobějšího charakteru, cena za ně dosahovaná může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty.

Vlivů působících na obvyklou cenu nemovitostí je celá řada. Specificky českým problémem je skutečnost, že podle občanského zákoníku stavba není součástí pozemku, je tedy možno uvažovat odděleně cenu pozemku a cenu staveb na tomto pozemku se nacházejících, i když ve velké většině případů zejména z hlediska výnosového je cena tvořena obojím - jak výhodností polohy pozemku, tak druhem a uplatněním stavby na pozemku stojící.

Pro odhad obvyklé ceny věcí nemovitých se používá z několika metod pro pozemky převážně metoda porovnávací a pro některé stavby výnosová. Nutno zdůraznit, že se jedná o odhad obvyklé ceny a tomu odpovídá přesnost číselné hodnoty se zaokrouhlením odpovídajícím míře odhadované hodnoty.

*Porovnávací hodnota* je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru (většinou se pozemky a stavba vyhodnocují jako jeden funkční celek), přičemž se porovnává poloha obce, lokalita v obci, provedení a vybavení stavby, tech.stav, velikost (zpravidla UP nebo OP) a další možná kritéria. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat

nabídkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových tendencí na trhu nemovitostí v daném místě a čase. Hodnota nemovitosti porovnávacím metodou předpokládá realizaci prodeje v časovém horizontu do 6měsíců.

## **2.2. POSOUZENÍ**

### **Charakteristika obce:**

Obec Chlumětín je s počtem cca 200 obyvatel malou obcí na okraji severní části Žďárských vrchů spíše zemědělského typu (pastviny) s nepříliš rozvinutými turistickými službami, podíl ubytování v soukromí je minoritní. Prosperita obce je navázána na možnosti zaměstnání v nedalekých městech – Svatka, Hlinsko apod. Vybavenost oblasti je nízká – sjezdovka Svatka cca 2km pro sjezdové lyžování, úprava lyžařských stop rolbou je převážně z Nového Města n.M. a začíná až na Milovech, dobrý cykloterén pro MTB a pěší turistiku. Turisticky zajímavá oblast pro Pardubicko, pro Brněnsko už je ovlivněno větší vzdáleností.

Z občanského vybavení je v obci úřad obce, vše ostatní ve Svatce cca 2km. Pověřené město Žďár nad Sázavou je vzdáleno cca 20km. Dopravní spojení silniční – silnice II. a III. třídy.

Z IS je vybudován vodovod, plynovod a el. energie.

### **Popis lokality:**

Lokalita s oceňovanou nemovitostí je tvořena rodinnými domy z let 1960-90 se stavebními pozemky cca 800-1200m<sup>2</sup> podél silnice. Lokalita je klidová se standardní zástavbou. Příjezdová komunikace je v majetku kraje a je zpevněná s nízkou intenzitou dopravy. V blízkosti nejsou stavby s negativním vlivem na živ.prostředí. Zátopa nehrozí.

### **Celkový popis nemovitosti**

#### **Soupis oceňovaných nemovitostí ve FC :**

k.ú.	:	Chlumětín
Hlavní stavby	:	rodinný dům č.p.73 na parc.č.st.88
Vedlejší stavby	:	pergola
Příslušenství	:	venkovní úpravy : - přípojky inženýrských sítí - oplocení - zpevněné plochy

Venkovní úpravy jsou na pozemcích v JFC s RD a jsou společně užívány.

Pozemky p.č. : st.88, 68/22 a 68/50

trvalé porosty : ne

### **Popis**

#### ***Hlavní stavby***

Původní stavba zbourána 2010 a od 2011 stavěna nová stavba rodinného domu. Budova jednopodlažní, částečně podsklepená, s obytným podkrovím, dosud nezkolaudováno.

- ZP 123m<sup>2</sup>, OP= 750m<sup>3</sup>, UP = 206m<sup>2</sup> (obytná plocha 1.NP+podkroví+50% sklep): 1.PP – sklep 2\*4m, 1.NP – chodba se schodištěm 8\*2,3m, kuchyň 6\*2,95m, pokoj 6\*4,9m, ložnice 4,4\*4,3m, koupelna 3,5\*3,1m (z toho WC 1,15\*1,4m), podkroví – pokoj 7,9\*4,8m, pokoj 8,8\*7,9m (vše nad 1,3m).

- konstrukce zděná

- účel užívání – bydlení, rodinný dům.

- zahájení užívání - dům stavěn od roku 2011, cca 3roky práce přerušeny – nedokončeny podlahy 1.NP (cca70%) a v podkroví, stupně schodiště provizorní, elektroinstalace v podkroví, povrchová úpravy fasády (tenkovrstvá omítka), příčky v podkroví a štuk.omítka, odhad rozestavěnosti 92%, odhad opotřebení 5%.

- údržba pravidelná
- popis konstrukcí: základy betonové s izolací, zdivo 1.PP kamenný, zdivo 1.NP zděné tl.45cm, stropy nad 1.NP keramobet., krov dřevěný+krytina eternit+klempířské z pozink.plechu lakovaného, schodiště ocel.kce+dřev.stupně, omítky int. hladké (v 1.PP poškozené zvýšenou vlhkostí zdiva), ext.zateplení EPS 10cm+tmel, chybí povrch.úprava, obklady keramické, podlahy – dlažby, ost.chybí nášlapy, okna plast.
- popis vybavení: vytápění – ústřední, kotel plyn, radiátory deskové, rozvody měď; ZTI – plast, boiler; EL – rozvody 230/400V v 1.NP (v podkroví chybí), hromosvod ne; kuchyňské linky – sporák na t.p.+kombin.sporák, nadstandardní vybavení – ne.

- dispozice:

1.PP –sklep

1.NP – chodba se schodištěm, kuchyň+obýv.pokoj, pokoj, koupelna, WC

podkroví – 2x pokoj

*Vedlejší stavba*

pergola – sklad + venkovní kuchyň :

ZP=25m<sup>2</sup> , OP= 102m<sup>3</sup>

jednopodlažní, nepodsklepená, sedlová střecha; bet.základy + zděné + dřev.konstrukce, krytina eternit.

*Příslušenství:*

- přípojka el. energie: elektroměr.rozvaděč s hlavním jističem na fasádě objektu - v majetku správce sítě
- přípojka kanalizace: předpoklad DN150, dl.orientačně 10m do septiku (velikost nezjištěna – původní, odhadem 5m3), pravděpodobně přepad do dešť.kanalizace za domem
- přípojka vodovodu : vedení z ulice, plast.DN25, dl.orientačně 12m
- přípojka plynovodu: přípojka vč.HUP na hranici pozemku v majetku správce sítě, rozvod vnitřní ke kotli a sporáku
- oplocení : bet. sokl, dřev.laťkové
- zpev.plochy: zámková dlažba

*Pozemky:*

p.č.st.88 - zast.plocha a nádvoří odpovídá skutečnosti, nová stavby – nutno zaměřit a vložit do KN, vedlejší stavba zakreslená v KN zbourána

p.č.68/22 – v KN zapsaná zahrada, ve skutečnosti zahrada, zákres odpovídá skutečnosti

p.č.68/50 – v KN zapsaná ost.plocha, ve skutečnosti zahrada, zákres odpovídá skutečnosti

pozemky a stavba tvoří JFC.

*Trvalé porosty:* nevyskytují se

Rizika:

- rizika uvedená na LV – zást. práva nejsou v obvyklé ceně zohledněna, protože na základě zákona o dražbách 26/2000Sb. a insolvenčního zákona č. 182/2006Sb. zpeněžením předmětu dražby zanikají
- nemovitost není řádně zapsaná v KN – nutné nové zaměření (původní stavba odstraněna)
- přístup z veřejné komunikace
- zátopa nehrozí

Ostatní rizika nezjištěna.

## B. POSUDEK

### OCENĚNÍ – ODHAD OBVYKLÉ CENY

#### Zhodnocení trhu:

Obvyklá cena funkčních celků – staveb pro rodinné bydlení s pozemkem vykazuje v posledních 2 letech růst i v obcích a menších městečkách cca 20km od býv. okresního města Žďár nad Sázavou a kopírují se zpožděním a v menší výši růst cen bytů. V době cca před 3-5roky se obdobné nemovitosti v podobných lokalitách prodávaly v rozmezí 1,6-1,8mil.Kč, v letošním roce lze sledovat nárůst a prodejní ceny 1,8-2,3mil.Kč, u lépe udržovaných nemovitostí i vyšší.

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Tab.1 – výpočet porovnávací hodnoty

č.	lokalita	poměry zástavby styl stavby velikost	Garáž zahrad vedl. st.	Stáří rekon.část. rekon.úplná	Cena -požadovaná -zaplacená -zobchodov. KR Cena po redukci	K1 charakter obce	K2 lokalita v obci	K3 architektura, styl	K4 konstrukce stavby	K5 velikost	K6 opotřebení	K7 vybavení, rekon.	K8 vedl.stavba, zahrada	KC	Cena ocenov. nemovitosti
(1.)	(2.)	(3.)	(4.)	(5.)	(6.)	(7.)	(8.)	(10.)	(11.)	(12.)	(13.)	(14.)	(15.)	(16.)	(17.)
1	RD č.p.73 Chlumětín	lokalita RD standard UP206m2	ne ano pergola	5 ne ne	2 000 000 1,00 2 000 000	1,02	1,00	0,98	0,98	1,00	0,96	0,94	0,99	0,88	2 272 727
2	RD č.p.267 Voj.Městec	lokalita RD standrad UP192m2	ano ano ne	35 ne ne	1 400 000 1,00 1 400 000	1,02	0,99	0,98	0,97	0,98	0,94	0,94	1,03	0,86	1 627 907
3.	RD Chlumětín	polosamota standard UP 250m2	ano malá ano	70 ano ne	3 990 000 0,70 2 793 000	1,00	1,03	0,98	0,98	1,03	0,95	0,98	1,00	0,95	2 940 000
průměr															2 280 211
Minimum															1 627 907
Maximum															2 940 000
Odhad Cp = COprům															2 280 211

#### Význam koeficientů:

K1 – charakter obce – atraktivnost pro rekreaci x zaměstnání, velikost obce

K2 – hodnocení lokality – poměry zástavby (volné-stísněné-samota), nepřizpůsobivé obyvatelstvo, hluk, frekventovaná komunikace, sídliště

K3 – architektura stavby

K4 – konstrukce budovy

K5 – velikost (dle UP)

K6 - technické a morální opotřebení

K7 – vybavení (lokál x ústřední vytápění, elektřina, T+S voda, plyn), před-po rekonstrukci

K8 – příslušenství – garáž v domě, velikost zahrady apod.

KC = K1\*K2\*K3K\*4\*K5\*K6\*K7\*K8

KR – pramen ceny (skutečná kupní cena KR = 1,00, u inzerce nižší)

**Popis srovnatelných nemovitostí:****1. RD Bory**

a) popis:

RD, jednopodlažní + podkroví, podsklepený, UP 205m<sup>2</sup>, stáří odhadem 30roků, údržba mírně zanedbaná , pozemek 650m<sup>2</sup>

b) prodejní cena: 2,0mil.Kč, realizace 01/2017

**2. RD Vojnův Městec**

a) popis:

RD, jednopodlažní+podkroví, podsklepená, UP 192m<sup>2</sup>, stáří odhadem 35roků, údržba zanedbaná, pozemek 1.500m<sup>2</sup>

b) prodejní cena: 1,4mil.Kč, realizace 10/2016

**3. Chlumětín**

a) popis:

RD, dvoupodlažní, podsklepený, UP odhadem 250m<sup>2</sup>, stáří odhadem 70roků, údržba pravidelná , pozemek 450m<sup>2</sup>

(údaje z nabídky real.serveru)

b) prodejní cena:

nabídka 2017: <https://www.mmreality.cz/nemovitosti/616050/>**Zdůvodnění porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota je stanovena na základě prodejů obdobných funkčních celků (RD+stavební pozemek) nebo dle nabídek na realitním trhu porovnáním dle zvolených kritérií a ze situace na trhu s obdobnými nemovitostmi.

Od roku 2015 dochází k růstu cen o cca 20%, tento stav je prozatím stabilizovaný.

**Porovnávací hodnota celku ..... 2.280.000,00 Kč**



*stanovení porovnávací hodnoty pozemků:*

JFC tvoří stavební pozemek o výměře 494m<sup>2</sup>, pozemek je napojen na IS (el.energie, vodovod, dešť.kanalizace, plynovod), přístup z veřejného pozemku, poměry zástavby standardní, tvar pozemku obdélníkový, svažité směrem k V.

Pozemky v obcích do 300obyvatel v centrální části Žďárských vrchů se obchodují poměrně vysoko 1000Kč/m<sup>2</sup> (Křižánky) až 2000Kč/m<sup>2</sup> (Tři Studně). Mimo Žďárské vrchy klesá cena až ke 150Kč/m<sup>2</sup>. V menších městech a městysích na okraji Žďárských vrchů se pozemky obchodují v rozmezí 400-600Kč/m<sup>2</sup>.

Pro účel odhadu stanovena JC pozemku ve výši 300Kč/m<sup>2</sup>.

*Stanovení obvyklé ceny:*

Při stanovení obvyklé ceny, tj. ceny, kterou by bylo možné dosáhnout u oceňované nemovitosti při prodeji obdobných nemovitostí v daném místě a čase, se vychází u těchto typů nemovitostí především z porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota pro oceňovanou nemovitost je stanovena metodou porovnáním celku (stavba + pozemek) a je 2,28mil.Kč. Vliv rizik je zohledněn rizika zástavních práv – tato v OC nejsou nezohledněna. Vliv rozestavěnosti je zohledněn snížením OC o náklady na dokončení – odhadem 250tis.Kč.

Při uvážení všech okolností trhu, kupní síle obyvatelstva a ostatních rizik bez vlivu mimořádných okolností lze obvyklou cenu stanovit ke dni 26.11.2017 ve výši:

**obvyklá cena .....2.000.000,00Kč**

## **2.3. ZÁVĚR**

### **Obvyklá cena:**

**Obvyklá cena funkčního celku pozemků pozemku parc.č.st.88, jehož součástí je stavba RD č.p.73 v obci Chlumětín včetně vybavení, všech součástí a příslušenství, a pozemků parc.č. 68/22 a 68/50 vše k.ú. Chlumětín, ke dni 26.11.2017:**

**Obvyklá cena nemovitostí - celku**

**2.000.000,- Kč**

-----  
Ing. Zdeněk Tulis

V Radešíně dne 11.12.2017

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 12.6. 1995 č.j. Spr. 556/ 95 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1299 - 10/17 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojeného daňového dokladu.



Příloha č.4 – fotodokumentace ze dne 26.11.2017



