

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 88827/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rodinného domu bez čp/če v obci Kladeruby nad Oslavou, včetně příslušenství, neevidovaného v KN, bez vlastního LV, nacházejícího se na pozemku jiného vlastníka p.č.711/1, orná půda, o velikosti 1583 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č.214 pro k.ú. Kladeruby nad Oslavou

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y  
Číslo posudku v evidenci znalce: 7122/2024

**Zadavatel:** Dražební společnost MORAVA s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**OBVYKLÁ CENA**

**1 900 000 Kč**

**Počet stran:** 37

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 26.11.2024

**Vyhotoveno:** V Tršicích 9.12.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

stanovení obvyklé ceny rodinného domu bez čp/če v obci Kladeruby nad Oslavou, včetně příslušenství, neevidovaného v KN, bez vlastního LV, nacházejícího se na pozemku jiného vlastníka p.č.711/1, orná půda, o velikosti 1583 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č.214 pro k.ú. Kladeruby nad Oslavou

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

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

nejsou

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 26.11.2024 za přítomnosti znalce a p.Romana Vaculíka.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- LV č.214 pro k.ú. Kladeruby nad Oslavou
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- ZP č.009039/2024 Znalecké kanceláře qdq services, s.r.o., ze dne 29.1.2024

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

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

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

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

## **Obvyklá cena** (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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

## **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

## **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

## **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Kladeruby nad Oslavou, k.ú. Kladeruby nad Oslavou

Adresa nemovité věci: bez čp/če, 675 75 Kladeruby nad Oslavou

### **Vlastnické a evidenční údaje**

odpovídají skutečnosti

### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

### **Místopis**

Malá obec s minimální občanskou vybaveností.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

399

Obec Kladeruby nad Oslavou, č. p. 36, 67575 Kladeruby nad Oslavou

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, střecha je sklonitá s krytinou z betonové tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, chybí osadit svody. Fasáda je vápenná dvouvrstvá, bez nátěru. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby. WC je splachovací, koupelna s vanou, sprchový kout, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, varná deska, vytápění je podlahové elektrické, teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o byt 4+1. Objekt se nachází v tomto stavu od roku 2010. Celkový stav je podprůměrný, do domu místy zatéká, nefunguje část podlahového topení, jsou potřebné opravy, celkové vybavení je standardní. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci je svedena do jímky (je možnost napojení na veřejnou kanalizaci).

Dům není zkolaudován, nachází se na pozemku jiného vlastníka. V obvyklé ceně domu jsou tak započteny pouze přípojky.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba není zkolaudována

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

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost je užívána p.Vaculíkem s rodinou

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům

#### **2. Hodnota pozemků**

- 2.1. Pozemek

#### **3. Věcná břemena**

- 3.1. Služebnost užívání pozemku p.č.711/1



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	bez čp/če 675 75 Kladeruby nad Oslavou
LV:	214
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Kladeruby nad Oslavou
Katastrální území:	Kladeruby nad Oslavou
Počet obyvatel:	191

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nezkolaudovaný objekt	I	-0,15
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,564}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,870}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,581}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,896}$$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	14 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 983,- Kč/m <sup>3</sup>

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
pokoj	17,81 m <sup>2</sup>	1,00	17,81 m <sup>2</sup>
pokoj	8,51 m <sup>2</sup>	1,00	8,51 m <sup>2</sup>
pokoj	14,80 m <sup>2</sup>	1,00	14,80 m <sup>2</sup>
zádveří	4,09 m <sup>2</sup>	1,00	4,09 m <sup>2</sup>
technická místnost	1,92 m <sup>2</sup>	1,00	1,92 m <sup>2</sup>
chodba	17,38 m <sup>2</sup>	1,00	17,38 m <sup>2</sup>
WC	1,39 m <sup>2</sup>	1,00	1,39 m <sup>2</sup>
koupelna	9,83 m <sup>2</sup>	1,00	9,83 m <sup>2</sup>
pokoj	33,82 m <sup>2</sup>	1,00	33,82 m <sup>2</sup>
kuchyň	19,67 m <sup>2</sup>	1,00	19,67 m <sup>2</sup>
			<b>129,22 m<sup>2</sup></b>
			<b>129,22 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 12,38*14,35+2,3*3,35-11,83 \quad = \quad 173,53 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	173,53 m <sup>2</sup>	2,65 m

## Obestavěný prostor

vrchní stavba:	173,53*2,65	=	459,85 m <sup>3</sup>
zastřešení:	185,36*3,0/3	=	185,36 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>645,21 m<sup>3</sup></u>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	173,53 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	173,53 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
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: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05

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: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,930 = \mathbf{0,783}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,870}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,030}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,983,- \text{ Kč/m}^3 * 0,783 = 2\,335,69 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 645,21 \text{ m}^3 * 2\,335,69 \text{ Kč/m}^3 * 0,870 * 1,030 = 1\,350\,432,15 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 350 432,15 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	129,22 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	1 583,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Zbýšov, Dolní kolonie 58			
<b>Popis:</b>	V-9668/2024-703			
<b>Pozemek:</b>	314,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	154,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - starší objekt			1,08	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 24.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 400 000	154,00	35 065	1,17	41 026

Zdroj: cenovamapa.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Náměšť nad Oslavou, Nad Splavem 1047			
<b>Popis:</b>	V-4391/2024-710			
<b>Pozemek:</b>	782,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	158,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.8.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 650 000	158,00	67 405	0,67	45 161

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Lesní Jakubov 42**Popis:** V-3431/2024-710**Pozemek:** 646,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 67,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,75
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	67,00	59 552	0,76	45 260

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	41 026 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 816 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	45 260 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>43 816 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	129,22 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 661 904 Kč</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek, p.č.: 706</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kladeruby nad Oslavou			
<b>Popis:</b>	V-776/2024-710, 13.2.2024			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
velikost pozemku - větší pozemek				1,40
poloha pozemku - bez vlivu				1,00
dopravní dostupnost - bez vlivu				1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu				1,00
intenzita využití poz. - bez vlivu				1,00
vybavenost pozemku - bez přípojek				1,15
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 140 000	3 561	600,95	1,61	<b>967,53</b>

<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek, p.č.: 1768/7</b>			
<b>Lokalita:</b>	Lhánice			
<b>Popis:</b>	V-6/2024-710 , 2. 1. 2024			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00
velikost pozemku - bez vlivu				1,00



poloha pozemku - bez vlivu				1,00	
dopravní dostupnost - bez vlivu				1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu				1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu				1,00	
vybavenost pozemku - bez přípojek				1,15	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>		<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>		[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 311 888	1 208	1 086,00	1,15		<b>1 248,90</b>

<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek, p.č.: 745/7</b>				
<b>Lokalita:</b>	Kralice nad Oslavou				
<b>Popis:</b>	V-1385/2024-710 , 13. 3. 2024				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny - realizovaný prodej				1,00	
velikost pozemku - menší pozemek				0,90	
poloha pozemku - lepší				0,95	
dopravní dostupnost - bez vlivu				1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu				1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu				1,00	
vybavenost pozemku - bez přípojek				1,15	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>		<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>		[ Kč/m <sup>2</sup> ]
886 625	885	1 001,84	0,98		<b>981,80</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	967,53 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 066,08 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 248,90 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnány byly obdobné pozemky v relevantním okolí

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	711/1	1 583	1 070,00		1 693 810
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 583</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 693 810</b>

### 3. Věcná břemena

#### 3.1. Služebnost užívání pozemku p.č.711/1

Případná služebnost užívání pozemku p.č.711/1 na dobu neurčitou

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - nevykupitelné - počítané z ročního prospěchu.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

#### Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název	výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
Roční prospěch z užívání pozemku	1,00	102 000,-	102 000,-	0,00	102 000,-
Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]					102 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	102 000,00
Míra kapitalizace: 6,00 %					
$CB_N = \text{roční užitek} / p$					
$CB_N = 102\,000,00 / 6,0 \%$					
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>				=	<b>1 700 000,- Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

1. Rodinný dům 1 350 432,20 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 1 350 432,20 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 350 430,- Kč**

slovy: Jeden milion tři sta padesát tisíc čtyři sta třicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 350 430 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Jeden milion tři sta padesát tisíc čtyři sta třicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

---

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 5 661 903,50 Kč

##### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek 1 693 810,- Kč

##### 3. Věcná břemena

3.1. Služebnost užívání pozemku p.č.711/1 1 700 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 661 904 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>1 693 810 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>1 700 000 Kč</b>

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 900 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion devět set tisíc Kč

## Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné obci s dobrou dostupností větších měst.

## Slabé stránky

Negativně působí pozemek ve vlastnictví jiného vlastníka, absence kolaudace, a také horší údržba domu, s nutností stavebních zásahů.

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

Obvyklou cenu nemovitostí jako celku, tedy rodinného domu s pozemkem, stanovují na 5.660.000,- Kč. Obvyklou cenu pozemku p.č.711/1 stanovují na 1.700.000,- Kč. Hodnota domu bez pozemku by tak mohla teoreticky činit 3.960.000,- Kč. Absenci kolaudace kvantifikuji srážkovým koeficientem 0,9. Po srážce tedy 3.564.000,- Kč. V rámci stanovení obvyklé ceny je také nutné vypořádat se se skutečností, že objekt rodinného domu se nachází na pozemku jiného vlastníka. Tato skutečnost zcela zásadně ovlivňuje prodejnost samostatné stavby, a to velice negativně. Na běžném realitním trhu by takový objekt byl jen obtížně prodejný. Případný kupující by musel počítat s tím, že odkoupí pozemek, a to prakticky za cenu, kterou si určí vlastník, bude-li jej vůbec chtít prodat, nebo si pozemek bude pronajímat za obvyklé nájemné. Toto nájemné odhaduji na 6% z obvyklé ceny, tedy 102.000,- Kč ročně. Toto nájemné je zároveň roční užitek, se kterým je nutno počítat při případném zřízení služebnosti užívání pozemku p.č.711/1. Tato služebnost na dobu neurčitou by měla hodnotu 1.700.000,- Kč. O tuto hodnotu je nutné snížit hodnotu domu, protože při užívání domu s pozemkem by byla hodnota služebnosti nákladem, který by bylo nutno vynaložit pro bezproblémové užívání domu. Případný kupující by si tak koupil objekt rodinného domu, a aby jej mohl užívat, musel by uhradit hodnotu služebnosti vlastníkovu pozemku. Zřízení služebnosti je levnější variantou, než placení nájmu např. na 80 roků zbytkové životnosti domu.

Obvyklá cena rodinného domu je tedy stanovena na 1.864.000,- Kč, po zaokrouhlení pak 1.900.000,- Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### 5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny rodinného domu bez čp/če v obci Kladeruby nad Oslavou, včetně příslušenství, neevidovaného v KN, bez vlastního LV, nacházejícího se na pozemku jiného vlastníka p.č.711/1, orná půda, o velikosti 1583 m<sup>2</sup>, zapsáno na LV č.214 pro k.ú. Kladeruby nad Oslavou

**Obvyklá cena**

**1 900 000 Kč**

slovy: Jeden milion devět set tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.214 pro k.ú. Kladeruby nad Oslavou	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	5

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.214 pro k.ú. Kladeruby nad Oslavou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 09:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590827 Kladeruby nad Oslavou

Kat.území: 664901 Kladeruby nad Oslavou

List vlastnictví: 214

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vaculíková Hana, Šlapalova 195, 66484 Zbraslav	595510/2186	

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
711/1	1583	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Věcné břemeno (podle listiny)

Právo zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v uložení kabelového vedení NN ukončeného v pojistkové skříni NN.

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 711/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2011.

V-374/2011-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Brno-venkov 21 D-1713/2016 -95 ze dne 29.06.2017. Právní moc ke dni 29.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 12:49:58. Zápis proveden dne 10.07.2017.

V-3855/2017-710

Pro: Vaculíková Hana, Šlapalova 195, 66484 Zbraslav

RČ/IČO: 595510/2186

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
711/1	42914	1583

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





Kopie katastrální mapy





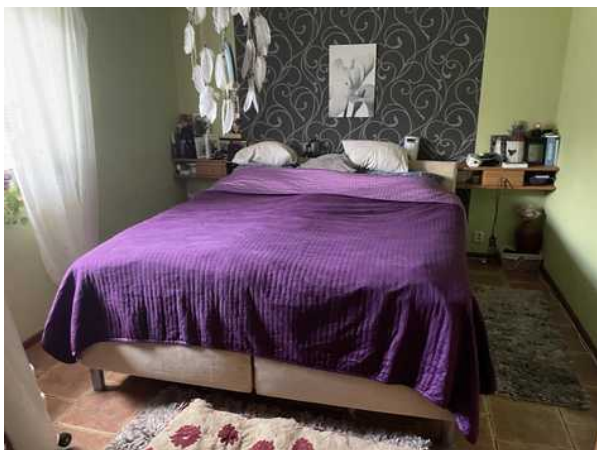


## Fotodokumentace







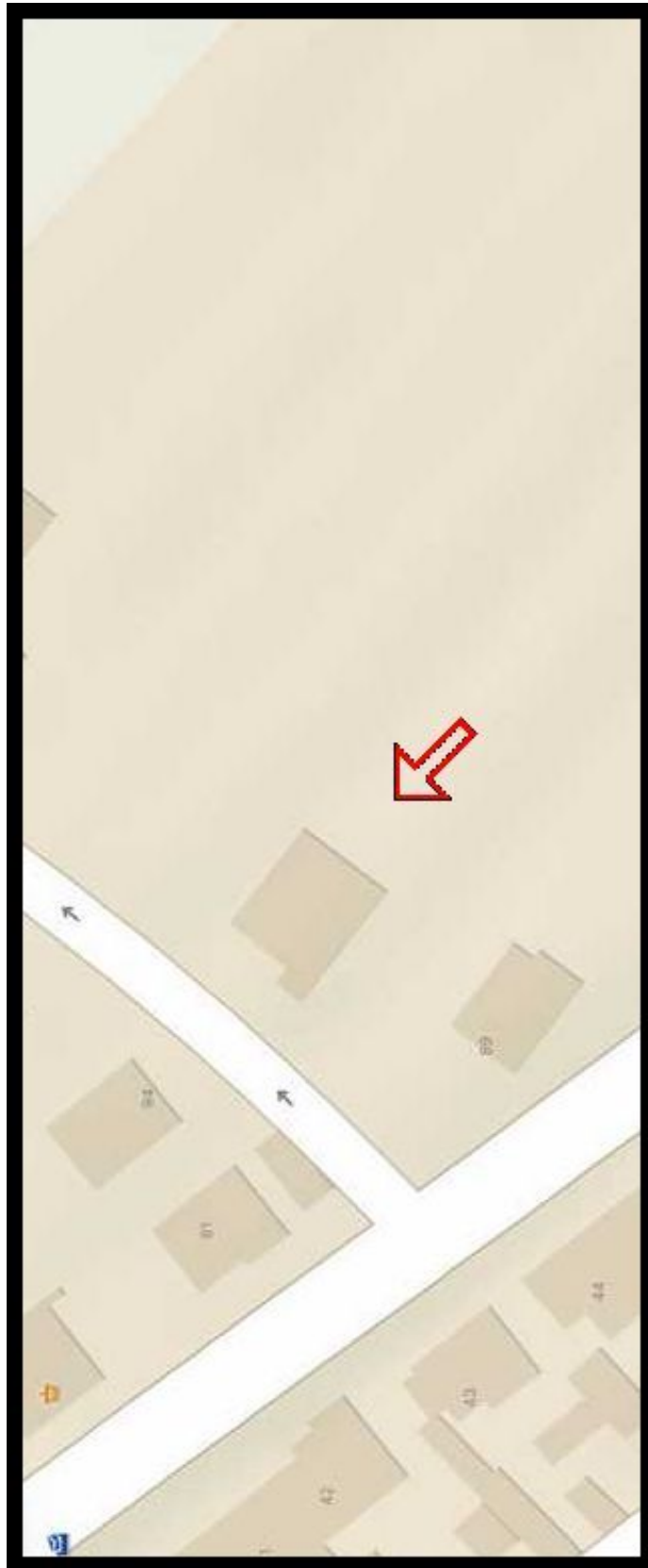




Mapa oblasti



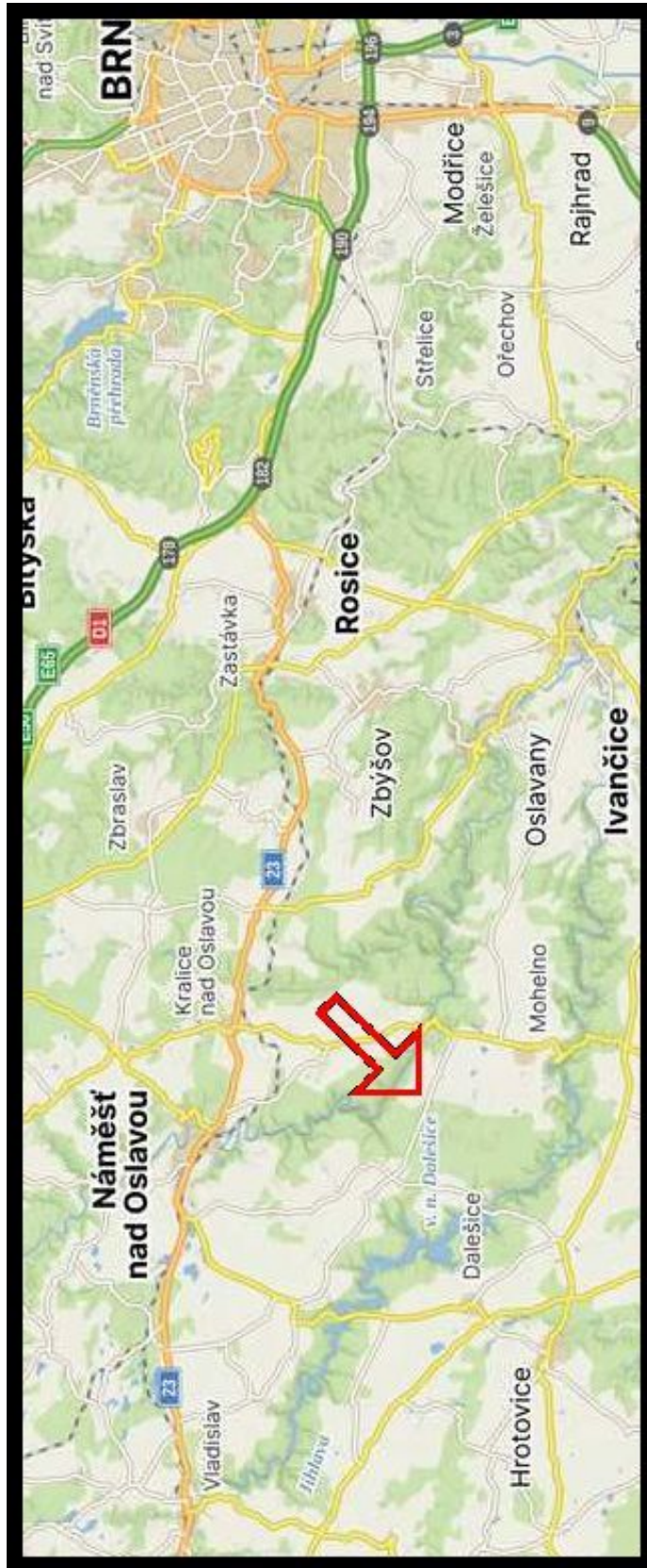












## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

konzultant nebyl přibrán

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 88827/2024.

V Tršicích 9.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice