



Ing. Zdeněk AMBROŽ  
autorizovaný inženýr a soudní znalec  
- projektová a znalecká kancelář  
PROJEKTSERVIS



## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1071 - 02 / 2017

který doplňuje znalecký posudek č. 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016

o ceně rodinného domu čp. 64 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 260/35 a 260/24 dle LV číslo 676 a 674 pro k.ú. Račín u Polničky, obec Račín, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina



**Objednavatel znaleckého posudku:**

Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou  
Mgr. Jarmila Krejzková  
Strojírenská 28, 591 19 Žďár nad Sázavou

**Účel znaleckého posudku:**

Aktualizovat zjištěnou a obvyklou cenu nemovitě  
věci pro potřeby řízení čj. 10 C 14/2015

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a dle vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb. a 443/2016 Sb., **podle stavu ke dni 18.02.2017** znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.  
Nad Gymnáziem 957/40  
594 01 Velké Meziříčí  
telefon: +420 737 558 779  
e-mail: ambroz.vm@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 1 strany příloh, objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Velkém Meziříčí 23.02.2017

ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.



3

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Aktualizovat zjištěnou a obvyklou cenu nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV číslo 676 a 674 pro obec Račín a k.ú. Račín u Polničky a to dle usnesení čj. 10 C 14/2015-173 doručeného dne 09.02.2017 a dle upřesnění čj. 10 C 14 2015-180 ze dne 10.02.2017.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
 Adresa předmětu ocenění: Račín 64  
 592 11 Račín  
 Kraj: Kraj Vysočina  
 Okres: Žďár nad Sázavou  
 Obec: Račín  
 Katastrální území: Račín u Polničky  
 Počet obyvatel: 128  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **592,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblasti) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: v obci je elektřina, vodovod a kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: minimální vybavenost (obchod)	V	0,85
Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$		<b>119,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.11.2016 za přítomnosti Petry Balcarové a Jaroslava Kubíčka, aktuální prohlídka nebyla v souladu s doplněním usnesení provedena.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Odkazují na podklady uvedené ve znaleckém posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016.
2. Nově - aktuální průzkum trhu s nemovitostmi a realitní inzerce.

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Nejsou zde aktualizovány.

### 6. Dokumentace a skutečnost

Odkazují na text znaleckého posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016.

### 7. Celkový popis nemovité věci

Odkazují na text znaleckého posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016.

### 8. Metoda ocenění

Dle usnesení čj. 10 C 14/2015-173 doručeného dne 09.02.2017 a dle upřesnění čj. 10 C 14/2015-180 ze dne 10.02.2017 jsem z důvodu aktualizace zjištěné ceny na předmětnou nemovitou věc aplikoval aktuální oceňovací předpis vyhlášku číslo 441/2013 Sb. ve znění 199/2014 Sb. a 443//2016 Sb. a pro aktualizaci obvyklé ceny jsem provedl aktuální porovnání oceňované nemovité věci s podobnými nemovitými věcmi na trhu s nemovitostmi.

### 9. Obsah znaleckého posudku

Struktura původního znaleckého posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016 je v tomto doplnění zachována, dále jsou ale uváděny pouze aktuální změněné hodnoty.

## B1. OCENĚNÍ - dle cenového předpisu

Oceňovací předpis - viz výše

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: pozemek s nemovitou stavbou (rozdílí vlastníci)	I	-0,03
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 vlivu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
9. Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod)	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,809}$$

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

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

### Index polohy

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - rezidenční stavba v obci do 2000 obyvatel	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 - pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00

- 189-

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - zastávka ve vzdálenosti do 1000 m	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - zajímavý rodinný dům v atraktivní lokalitě	III	0,25

11

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,222$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,989$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,185$

## 1. LV 676

### **1.1. Rodinný dům čp. 64**

Popis viz text znaleckého posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	3 roky
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 547,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží, obestavěný prostor, podlažnost**

Viz text znaleckého posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016.

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený RD - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napojení na kanalizaci	IV	0,04

- 199 -

6. Ostatní neuvedené - věcné břemeno zřizování a provozování vedení I -0,10

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$$

Index omezujících vlivů

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,970 * 0,850 * 1,222 = 1,008$$

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

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	119,-	1,008		119,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	260/35	88,00	119,95	10 555,60
§ 4 odst. 1	orná půda	260/24	3 798,00	119,95	455 570,10
Stavební pozemky - celkem			3 886,00		<b>466 125,70</b>

Pozemky - zjištěná cena = 466 125,70 Kč

## 2.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	466 125,70
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	3 886,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	11 995,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>779,68</b>

Trvalé porosty - zjištěná cena = 779,68 Kč

## 2.3. Věcné břemeno

U pozemku parc.č. 260/24 je na LV č. 674 evidováno věcné břemeno zřízení a provozování vedení. K tomuto věcnému břemenu jsem neobdržel žádné upřesňující informace, vzhledem k účelu ocenění (určení obvyklé ceny) je užitá dále uvedená metoda.

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku: 10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

- 192

**3. Rekapitulace - dle cenového předpisu** (jedná se o ceny v cenové úrovni 2017)

<b>1. LV 676</b>	
1.1. Rodinný dům čp. 64	1.382.095,90 Kč
<b>LV 676 celkem</b>	<b>1.382.095,90 Kč</b>

<b>2. LV 674</b>	
2.1. Pozemky	466.125,70 Kč
2.2. Trvalé porosty	779,70 Kč
2.3. Věcné břemeno	- 10.000,00 Kč
<b>LV 674 celkem</b>	<b>456.905,40 Kč</b>

---

**Rekapitulace výsledných cen celkem** **1 839 001,30 Kč**

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 839 000,- Kč**

slovy: Jedenmilionosmsetřicetdevěttisíc Kč

**B2. OCENĚNÍ - zjištění obvyklé ceny**

Úvod, průzkum realitní inzerce, porovnání podobných nemovitostí, ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem, rekapitulace parametrů porovnávané (oceňované) nemovitosti.

Výše uvedené články viz text znaleckého posudku číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016.

Parametry porovnávacích nemovitostí (viz příložená tabulka)

- průzkumem realitní inzerce byla při zohlednění dostupných informací podle příložené tabulky zjištěna upravená průměrná měrná cena užitné plochy porovnávacích nemovitostí 15.439,98 Kč/m<sup>2</sup>

Porovnávací cena oceňované nemovitosti:

Upravená průměrná měrná cena porovnávacích nemovitostí 15.439,98 Kč/m<sup>2</sup>  
 užitná plocha porovnávané nemovitosti 128,25 m<sup>2</sup>

---

**Porovnávací cena dle trhu v c.ú. 02/2017** **1.980.177,44 Kč**  
**- tj. zaokrouhleno v cenové úrovni 02/2017** **1.980.000,00 Kč**

---

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesáttisíc Kč

## C. ZÁVĚR

1. Původní zjištěnou cenu 1.894.090 Kč snižuji na aktuální **1.839.000 Kč**, tedy o 55.090 Kč. Toto snížení je způsobeno mimo jiné snížením základních cen stavebních pozemků vyjmenovaných obcí v tabulce číslo 1 přílohy číslo 2 oceňovacího předpisu a také zvýšením základních cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinného domu v tabulce číslo 1 přílohy číslo 24 oceňovacího předpisu a změnou metodiky pro zjišťování indexu  $I_T$ . Tento pokles způsobený nejspíše upřesněním vstupních hodnot pro metodiku oceňování rodinných domů není v souladu s dynamikou růstu cen v ČR (viz dále) a jedná se zřejmě spíše o opravy.

2. Původní obvyklou cenu 1.890.000 Kč zvyšuji na aktuální **1.980.000 Kč**, tedy o 90.000 Kč. Toto zvýšení koresponduje s trendem růstu cen v ČR, v dané lokalitě a nejbližším okolí je ale nižší než dynamika růstu cen v ČR obecně, přitom čerpám z interní informace jedné banky z 01/2017 a z průzkumu trhu s rodinnými domy v pokud možno co nejbližším okolí.

Ve Velkém Meziříčí 23.02.2017

ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.



### Poznámka:

- Aktuální tržní hodnoty (obecné ceny či obvyklé ceny) se mohou od hodnot uvedených v závěru tohoto posudku lišit směrem nahoru i dolů
- Tento znalecký posudek, jehož výsledkem je zjištění tržní hodnoty, neslouží pro stanovení majetkových daní

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně dne 17.12.1986, čj. Spr. 5124/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1071 - 02 / 2017 znaleckého deníku.

Ve Velkém Meziříčí 23.02.2017

ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.



## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1. Aktuální tabulka porovnávacích nemovitostí

1

Ostatní přílohy viz znalecký posudek číslo 1069-08/2016 ze dne 27.11.2016

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4.



195

## Porovnání podobných nemovitostí:

1071 - 02 / 2017

### Nové Dvory

Cena a měrná cena:	2 279 000 Kč /	180 m <sup>2</sup> =	<u>12 661,11 Kč / m<sup>2</sup></u>	
Koeficienty:	pramen ceny	požadovaná v inzerci	0,85	
	lokality	obec s 335 obyvateli	1,00	
	pozemek	podstatně menší	1,15	
	stav / vybavení	novostavba / méně přísl.	<u>1,05</u>	
Měrná cena upravená:		výsledný koeficient	1,03	12 995,05 Kč / m <sup>2</sup>

### Pelhřimov

Cena a měrná cena:	3 299 000 Kč /	226 m <sup>2</sup> =	<u>14 597,35 Kč / m<sup>2</sup></u>	
Koeficienty:	pramen ceny	požadovaná v inzerci	0,85	
	lokality	město s 16124 obyvateli	0,90	
	pozemek	podstatně menší	1,15	
	stav / vybavení	novostavba / více přísl.	<u>0,95</u>	
Měrná cena upravená:		výsledný koeficient	0,84	12 199,91 Kč / m <sup>2</sup>

### Jihlava-Popice

Cena a měrná cena:	6 390 000 Kč /	270 m <sup>2</sup> =	<u>23 666,67 Kč / m<sup>2</sup></u>	
Koeficienty:	pramen ceny	požadovaná v inzerci	0,85	
	lokality	část města s 50714 ob.	0,85	
	pozemek	menší	1,10	
	stav / vybavení	novost. / podst. více přísl.	<u>0,90</u>	
Měrná cena upravená:		výsledný koeficient	0,72	16 928,18 Kč / m <sup>2</sup>

### Dukovany

Cena a měrná cena:	3 695 000 Kč /	166 m <sup>2</sup> =	<u>22 259,04 Kč / m<sup>2</sup></u>	
Koeficienty:	pramen ceny	požadovaná v inzerci	0,85	
	lokality	obec s 845 obyvateli	0,95	
	pozemek	podstatně menší	0,95	
	stav / vybavení	novostavba / více přísl.	<u>1,15</u>	
Měrná cena upravená:		výsledný koeficient	0,88	19 636,78 Kč / m <sup>2</sup>

Průměrná měrná cena upravená (c.ú. 02/2017):

15 439,98 Kč / m<sup>2</sup>