

Příloha 1

Ocenění rodinného domu – před rekonstrukcí

1. Obecné informace

1.1 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Stavba

Jedná se o rodinný dům, který byl vystavěn v první polovině 60. let 20. století. Dům je zděné konstrukce a čtvercového půdorysu. Objekt je podsklepený. Střecha je valbová, s dvěma vikýři a s taškovou krytinou, která byla v nedávné době vyměněna. Součástí rodinného domu je i veranda, která je ze severozápadní strany připojena k objektu. Plochá střecha verandy je pokryta plechovou krytinou. Vedlejší objekt je samostatně stojící garáž s prostorem pro uskladnění náradí. Pozemek je mírně svažité, dobře přístupný z veřejné asfaltové komunikace. Stavba je napojena na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou síť. Dům není zrekonstruován. Nachází se nedaleko centra ve městě Humpolec.



Obrázek 1- Letecký pohled

Zdroj: Letecká mapa. In: mapy.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z:

<https://mapy.cz/zakladni?x=15.3602272&y=49.5468801&z=17&base=ophoto&source=muni&id=5559>

Stavba

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	
Výměra [m ²]:	109
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Zahrada

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	Humpolec [547999] ↗
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	
Výměra [m ²]:	684
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Garáž

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	Humpolec [547999] ↗
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	
Výměra [m ²]:	31
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Obrázky 2 – 4 – Výpisy z katastru nemovitostí

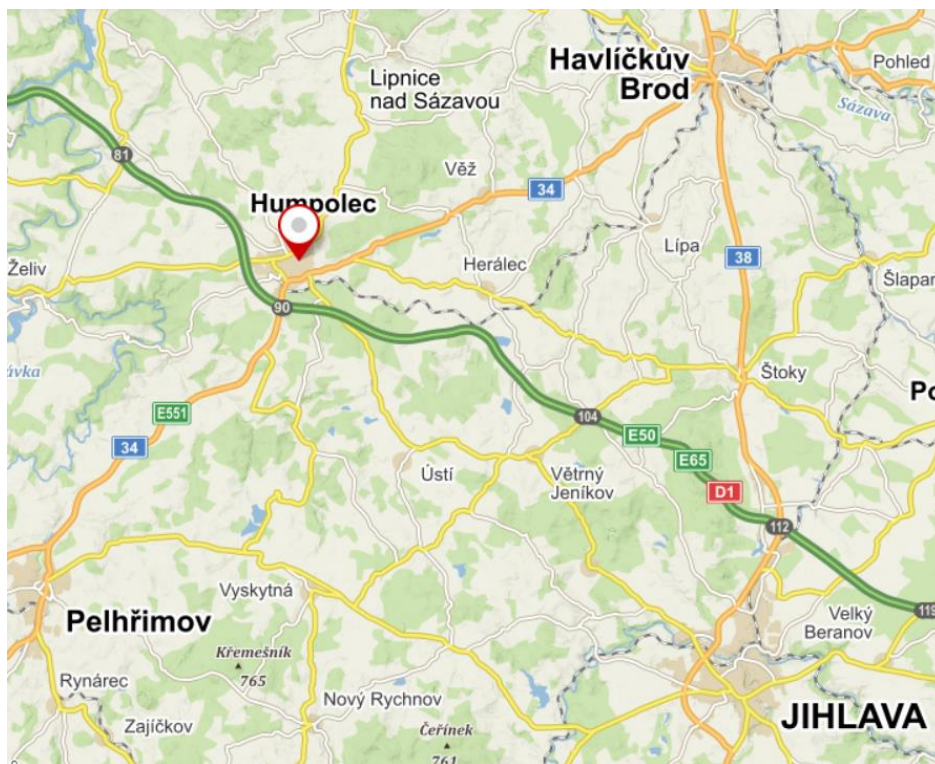
Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí. In: nahlizenidokn.cuzk.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberBudovu/Stavba/InformaceO>

Fotografie viz. Kapitola 9 - Popis domu

1.2 Analýza trhu s nemovitostmi na Humpolecku

Zhodnocení lokality objektu

- Město Humpolec (cca 11 000 obyvatel) se nachází v okrese Pelhřimov, v blízkosti D1 (Exit 90)
- Nemovitost se nachází od centra města Humpolec cca 10 minut pěšky nebo 5 minut autem
- v blízkosti nemovitosti (cca do 500 m) se nachází supermarket (cca 250 m) a jiné obchody (potravin, trafik, domácí potřeby,...), mateřská škola, závodíště s cyklostezkou, restaurační zařízení a mnoho dalších



Obrázek 5 – Mapa Vysočiny

Zdroj: Letecká mapa. In: mapy.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z:
<https://mapy.cz/zakladni?x=15.2218068&y=49.5118226&z=11>

Porovnání prodávaných nemovitostí

Lokalita	Užitná plocha	Celková plocha pozemku	CENA	Stav
Krasoňov	90 m ²	1 004 m ²	3 690 000 Kč	Udržovaný
Máchova, Humpolec	450 m ²	963 m ²	7 800 000 Kč	Novostavba
Větrný Jeníkov	230 m ²	176 m ²	3 180 000 Kč	Po rekonstrukci
Alešova, Humpolec	120 m ²	95 m ²	4 695 000 Kč	Nově zrekonstruovaný
Hněvkovice	315 m ²	800 m ²	4 000 000 Kč	Udržovaný
Jana Zábrany, Humpolec	229 m ²	96 m ²	5 100 000 Kč	Dobrý
Na Závodí, Humpolec	318 m ²	291 m ²	6 490 000 Kč	Nově zrekonstruovaný
Mladé Bříště	120 m ²	1 959 m ²	2 950 000 Kč	Horší

Tabulka 1 – Výběr nemovitostí (březen 2021)

Zdroj: vlastní, data z srealty.cz, reality.idnes.cz

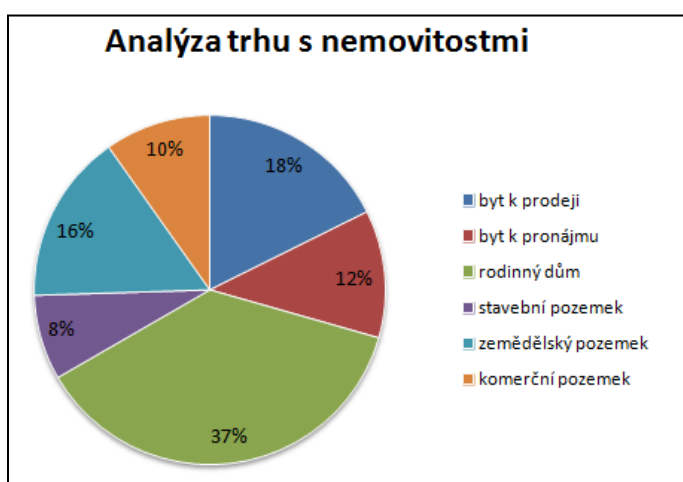
K 22. 3. 2021 bylo v Humpolci a přilehlém okolí (+15 km) nabízeno celkem 51 nemovitostí.
(zdroje: srealty.cz, reality.idnes.cz)

Druh nemovitosti	Počet	Poměr
byt k prodeji	9	18%
byt k pronájmu	6	12%
rodinný dům *	19	37%
stavební pozemek	4	8%
zemědělský pozemek	8	16%
komerční pozemek	5	10%
	51	100%

* nebyly zahrnuty rekreační chalupy

Tabulka 2 – Analýza trhu

Zdroj: vlastní, data z srealty.cz, reality.idnes.cz



Obrázek 6 – Grafické znázornění analýzy trhu

Zdroj: vlastní

Jak je vidět z analýzy trhu s nemovitostmi, v současnosti je nabízeno 19 rodinných domů, tedy zhruba 37 % všech nemovitostí. Jedná se ale spíše o domy v okolních vesnicích než přímo ve městě. Zhruba polovinu tvoří novostavby, které vznikaly jak v Humpolci, tak i v obci Herálec. Druhou polovinu tvoří starší domy, které ale byly v některých případech rekonstruovány a nebylo by tedy nutné do jejich úprav investovat velké množství peněz.

V *Tabulce 1* je výběr osmi nabízených nemovitostí, u kterých je konkrétně vyčíslena výměra pozemku a užitné plochy, cena a také technický stav nemovitosti.

V současnosti probíhá výstavba nových rodinných domů v okrajové části města (Terasy Humpolec), jinak ale v této lokalitě příliš velká nabídka rodinných domů není. Průměrná cena nemovitosti se pohybuje okolo 4 800 000 Kč.

1.3 Konstrukční řešení + dispozice

Na výstavbu obvodových i vnitřních nosných stěn byly použity cihly plně pálené 65/140/290 mm, celková tloušťka obvodových stěn je 500 – 530 mm (vč. omítek) a tloušťka vnitřních nosných stěn je 330 – 340 mm (vč. omítek). Vnitřní příčky jsou taktéž z cihel plných pálených 65/140/290 mm o tloušťkách 100 až 170 mm. Základové pasy i deska jsou z betonu. Suterén domu je vyzděn z cihel a kamene, spodní stavba byla opatřena vodorovnou i svislou hydroizolací.

Fasáda domu je původní. V objektu se taktéž nachází původní dřevěná okna a dveře, nášlapné vrstvy podlah, omítky, obklady a nábytek. Kromě výměny krytiny dům neprošel žádnou rekonstrukcí.

Dům je napojen na veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť. Stejně tak i na elektřinu. Dům je vytápěn kotlem na hnědé uhlí, který se nachází v 1. PP.

Dispozice

1. PP

- WC, prádelna, sklep

1. NP

- Veranda, chodba, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, spíž

Podkroví

- Chodba, 2x pokoj, 3x půdní prostor

2. Porovnávací metoda

Za obdobnou nemovitost byl považován starší zděný objekt (ne novostavba), jednogetové, s užitnou plochou do 250 m² a zahradou. Nemovitost se nachází v lokalitě Humpolec a okolí (+ 15 km).

K 20. 3. 2021 vyhovovaly těmto parametrům 4 nemovitosti.

Průměrná cena za 1 m² stavebního pozemku byla vypočítána na 1 130 Kč/ m².

Nemovitost 1

Zděný rodinný řadový dům v blízkosti centra města. V přízemí se nachází chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC a terasa. V prvním patře jsou dva pokoje, ložnice, samostatné WC, šatna a technická místnost. Za domem se nachází malá zahrádka. Dům v roce 2017 prošel kompletní rekonstrukcí.

Lokalita:	Alešova, Humpolec
Užitná plocha:	120 m ²
Plocha pozemku:	95 m ²
Plocha zahrady:	27 m ²
IS:	elektrina, obecní vodovod, plynovod, veřejná kanalizace
Topení:	ústřední plynové

Cena: 4 695 000 Kč



Obrázek 7 – 8 – Fotografie nemovitosti 1

Zdroj: Alešova, Humpolec. In: sreality.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/humpolec-humpolec-alesova/2613964124#img=15&fullscreen=true>

Nemovitost 2

Zděný rodinný dům v obci Krasoňov (cca 6 km od Humpolce). Dispozice domu je 4+kk, ale je možnost jej rozšířit až na 6+kk. V přízemí domu se nachází garáž, vstupní chodba, hala se schodištěm, 2x komora, koupelna s WC, obývací pokoj s kachlovými kamny, jídelním koutem a vstupem na terasu, kuchyňský kout. V prvním patře se nachází chodba se schodištěm, 3 pokoje se vstupem na balkon a terasu. Dům má dva sklepy a není zrekonstruovaný.

Lokalita:	Krasoňov (6 km od Humpolce)
Užitná plocha:	90 m ²
Plocha pozemku:	1004 m ²
Plocha zahrady:	892 m ²
IS:	dálkový vodovod (+ vlastní vrt), septik
Topení:	elektrická akumulční kamna + kamna na tuhá paliva

Cena: 3 690 000 Kč



Obrázek 9 – 10 – Fotografie nemovitosti 2

Zdroj: Humpolec - Krasoňov. In: srealty.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z:

<https://www.srealty.cz/detail/prodej/dum/rodinny/humpolec-krasonov-/2799414364#img=0&fullscreen=true>

Nemovitost 3

Tento samostatně stojící rodinný dům byl v minulosti využíván také ke komerčním účelům, nicméně v místech, kde býval hostinec, je nyní prostor pro obývací pokoj s kuchyní (přízemí). V 1. NP se nachází 4 pokoje, technická místnost a koupelna s WC. V nedávné době byl dům zrekonstruován.

Lokalita: Větrný Jeníkov (14 km od Humpolce)
Užitná plocha: 230 m²
Plocha pozemku: 176 m²
Plocha zahrady: 51 m²
IS: dálkový vodovod, veřejná kanalizace, plynovod
Topení: lokální – plynové, kamna

Cena: 3 180 000 Kč



Obrázek 11 – 12 – Fotografie nemovitosti 3

Zdroj: Větrný Jeníkov. In: reality.idnes.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/vetny-jenikov/6017bd8b9104ea5505086753/?s-et=house&s-l=OBEC-547999&s-rd=4&page=1#images-8>

Nemovitost 4

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je součástí menší zemědělské usedlosti. Objekt je částečně podsklepený, v domě se nachází byt s dispozicí 3+1. Dále na pozemku stojí kolna, průjezdní stodola a bývalé chlévy. Dům není rekonstruován, některé hospodářské objekty jsou v horším stavu. V domě se nachází původní omítky, nášlapné vrstvy podlah, dřevěná špaletová okna a původní nábytek.

Lokalita:	Mladé Bříště (7 km od Humpolce)
Užitná plocha:	120 m ²
Plocha pozemku:	1 959 m ²
Plocha zahrady:	897 m ²
IS:	dálkový vodovod, septik
Topení:	ústřední etážové topení s kotlem na tuhá paliva, kamny v kuchyni

Cena: 2 950 000 Kč



Obrázek 13 – 14 – Fotografie nemovitosti 3

Zdroj: Mladé Bříště. In: reality.idnes.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z:

<https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/mlade-briste/5f5b373244bd6b33f65a2617/?s-et=house&s-l=OBEC-547999&s-rd=4&page=2#images-10>

Stanovení ceny – porovnávací metoda

	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4
Výchozí cena [Kč]		4 695 000	3 690 000	3 180 000	2 950 000
Cena po korekci – nabídka [Kč]		4 225 500	3 321 000	2 862 000	2 655 000
Plocha pozemku [m ²]	824	95	1 004	176	1 959
Korekce pozemku		823 770	-203 400	732 240	-1 282 550
Cena pozemku po korekci [Kč]		5 049 270 Kč	3 117 600 Kč	3 594 240 Kč	1 372 450 Kč
Korekce:					
Lokalita	1	0,95	1,05	1,1	1,05
Technický stav nem.	1	0,6	0,9	0,7	1,05
Napojení na IS + vytápění	1	1	1,1	1	1,1
Řadový / samostatný dům	1	1,1	1	1	1
Příslušenství	1	0,95	0,95	1	0,8
Cena po korekci		3 007 598 Kč	3 078 708 Kč	2 767 565 Kč	1 331 551 Kč
Užitná plocha [m ²]	232	120	90	230	120
Cena za m ² UP [Kč/m ²]		25 063	34 208	12 033	11 096
Průměr [Kč/m ²]		20 600			
Cena po porovnání [Kč]		4 779 219,1			
Cena odhadu zjištěná za pomoci porovnávací metody [Kč]		4 780 000			

Tabulka 3 – Porovnávací metoda
Zdroj: vlastní

Nejprve byla snížena prodejní cena o poplatky a provize. Dále bylo potřeba udělat korekci ceny pozemku podle rozlohy. Následovala korekce jednotlivých parametrů tak, aby se vybrané nemovitosti co nejvíce přiblížily. U lokality bylo posuzováno, zda se rodinný dům nachází ve městě (pokud ano, v jaké části města) či v okolních vesnicích. Dále byl posuzován technický stav nemovitosti (rekonstrukce, stav konstrukcí,...), napojení na síť, a zda se jedná o samostatně stojící dům či řadový dům. Dalším parametrem bylo příslušenství, tedy zda se na zahradě nachází bazén, skleník, přístřešek, garáž, hospodářské objekty, ale také zda je dům vybaven původním nábytkem či nikoliv.

3. Nákladová metoda

3.1 Dům

- předpokládaná doba životnosti – 100 let
- stáří domu – 58 let
- VRN = 3 % ze ZRN

Opotřebení

$58/100 = 0,58 \rightarrow 58 \%$

Zastavěná plocha

= **110 m²** (dle Projektové dokumentace)

Obestavěný prostor

= **833 m³** (dle Projektové dokumentace)

Plocha zahrady

- **684 m²** (dle Katastru nemovitostí)

Agregovaná cena	AC	cenovasoustava.cz + VRN ¹⁾	6 515 Kč/m ³ + VRN
Obestavěný prostor	OP	viz výměry	833 m ³
Cena nemovitosti	CN	AC * OP	5 589 805 Kč
Opotřebení	O _N	Opotřebení nemovitosti	58 %
Hodnota opotřebení	O	CN * O _N	3 242 087 Kč
Cena – nákladový způsob	C	CN - O	2 347 718 Kč
TRŽNÍ HODNOTA	C _N	Tržní hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem	2 350 000 Kč

Tabulka 4 – Dům

Zdroj: vlastní

3.2 Garáž

- nachází se v přední části zahrady, součástí garáže je i sklad zahradního nářadí
- jedná se o zděnou konstrukci
- v obdobném stavu jako rodinný dům, taktéž bez rekonstrukce
- plocha: 31 m²
- obestavěný prostor: 96,1 m³
- předpokládaná životnost: 80 let ²⁾
- stáří: 48 let
- opotřebení: $(48/80)*100 = 60 \%$

Agregovaná cena ³⁾	AC		2 460 Kč/m ³
Obestavěný prostor	OP	viz výměry	96,1 m ³
Cena nemovitosti	CN	AC * OP	236 406 Kč
Opotřebení	O _N	Opotřebení nemovitosti	60 %
Hodnota opotřebení	O	CN * O _N	141 843,6 Kč
Cena – nákladový způsob	C	CN - O	94 562,4 Kč
TRŽNÍ HODNOTA	C _N	Tržní hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem	95 000 Kč

Tabulka 5 – Garáž

Zdroj: vlastní

¹⁾ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2020. In: cenovasoustava.cz [online] © 2020 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2020.html

3.3 Ostatní příslušenství

- napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod, elektřinu
- zpevněné plochy, oplocení
- zeleň : listnaté stromy a tůje

Cena rodinného domu	Zjištěná nákladovým způsobem	2 350 000 Kč
Procento		5 %
Cena		117 500 Kč
Cena ostatního příslušenství	Zjištěná nákladovým způsobem	117 500 Kč

Tabulka 6 – Ostatní příslušenství

Zdroj: vlastní

3.4 Pozemky

- průměrná cena pozemku v lokalitě Humpolec je 1 130 Kč.

Název	Plocha	Cena
Zastavěná plocha	109 m ²	123 170 Kč
Zahrada	684 m ²	772 920 Kč
Garáž	31 m ²	35 030 Kč
CELKEM	824 m ²	931 120 Kč
CENA POZEMKŮ		932 000 Kč

Tabulka 7 – Pozemky

Zdroj: vlastní

3.5 Rekapitulace nákladové metody

Název	Cena
Dům	2 350 000 Kč
Garáž	95 000 Kč
Ostatní příslušenství	117 500 Kč
Pozemky	932 000 Kč
CELKEM	3 494 500 Kč
Cena stanovená nákladovým způsobem	3 500 000 Kč

Tabulka 8 – Rekapitulace nákladové metody

Zdroj: vlastní

Po sečtení všech oceňovaných částí byla stanovena celková cena nákladovou metodou.

²⁾ Životnost staveb. In: ocenovani-znojensko.webnode.cz [online] © 2013 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/zivotnost-staveb/>

³⁾ Základní ceny za m³ obestavěného prostoru. In: is.ambis.cz [online] © ? [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://is.ambis.cz/th/a0swo/2.txt>

4. Rekapitulace

Rodinný dům, Humpolec		
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	50 %	4 780 000 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem	50 %	3 500 000 Kč
Vážený průměr		4 140 000 Kč
Objektivní tržní hodnota		4 140 000 Kč

Tabulka 9 – Celková rekapitulace

Zdroj: vlastní

Objektivní tržní hodnota byla získána výpočtem váženého průměru zjištěných cen. Porovnávací metodě byla přiřazena váha 50 %, protože trh s nemovitostmi neobsahuje dostatek obdobných domů k porovnání. Bylo tedy potřeba oceňovanou nemovitost porovnávat s rekonstruovanými a řadovými domy. Navíc v Humpolci se nachází pouze jeden dům, zbylé tři stojí v okolních vesnicích.

Ceně zjištěné nákladovým způsobem byla taktéž přiřazena váha 50 %. Jedná se o stanovení ceny domu na základě cenových ukazatelů. Vychází se tedy ze stanovených cen, které nemusí vždy přesně odpovídat realitě. Důležitým parametrem je také výpočet opotřebení domu. Některé parametry bylo potřeba stanovit odhadem (%).

Konečná objektivní tržní hodnota vyšla na 4 140 000 Kč. Cena je tedy podprůměrná oproti průměru v Humpolci (cca 4 800 000 Kč). Je ale potřeba vzít v úvahu horší technický stav nemovitosti a stáří objektu. Na druhou stranu je zde významný prostor pro vylepšení a rekonstrukce určitě významným způsobem zvýší hodnotu tohoto rodinného domu.

Zdroje

Nahlížení do katastru nemovitostí. In: nahlizenidokn.cuzk.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberBudovu/Stavba/InformaceO>

Letecká mapa. In: mapy.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=15.2218068&y=49.5118226&z=11>

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2020. In: cenovasoustava.cz [online] © 2020 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2020.html

Životnost staveb. In: ocenovani-znojemsko.webnode.cz [online] © 2013 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/zivotnost-staveb/>

Základní ceny za m³ obestavěného prostoru. In: is.ambis.cz [online] © ? [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://is.ambis.cz/th/a0swo/2.txt>

Krasoňov. In: sreality.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/humpolec-krasonov-/2799414364#img=0&fullscreen=false>

Máchova, Humpolec. In: sreality.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/humpolec-humpolec-machova/3191258204#img=0&fullscreen=false>

Alešova, Humpolec. In: reality.idnes.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]
Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/humpolec-alesova/6020ef6a99fe242293384363/?s-et=house&s-ot=sale&s-l=OBEC-547999&s-qc%5BsubtypeHouse%5D%5B0%5D=house>

Hněvkovice. In: sreality.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/humpolec-hnevkovice-/1985662044#img=0&fullscreen=false>

Jana Zábrany, Humpolec. In: sreality.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/humpolec-humpolec-jana-zabrany/3566267484#img=0&fullscreen=false>

Mladé Bříšně. In: reality.idnes.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]
Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/mlade-briste/5f5b373244bd6b33f65a2617/?s-et=house&s-l=OBEC-547999&s-rd=4&page=2#images-10>

Větrný Jeníkov. In: reality.idnes.cz [online] © 2021 [cit. 22. 3. 2021]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/vetruny-jenikov/6017bd8b9104ea5505086753/?s-et=house&s-l=OBEC-547999&s-rd=4&page=1#images-8>