

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6836-57/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 153 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 144 a pozemků par. č. 679/3 a 687/5 to vše v obci Vír, okres Žďar nad Sázavou, katastrální území Vír

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

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

Číslo jednací: 6836

OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.5.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 17.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 297 v k.ú. a obci Vír

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.297 ze dne 14.3.2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

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

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou. Podklady použity z výše cit. ZP.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Vír, k.ú. Vír
Adresa nemovité věci: Vír 144, 592 66 Vír

Vlastnické a evidenční údaje

Zbyněk Menšík, Dolní 1734, 591 01 Žďár nad Sázavou, LV: 297, podíl 1 / 1

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě pouze venkovní prohlídky a výše uvedených podkladů.

Místopis

Obec Vír se nachází v kraji Vysočina asi 10 km severně od Bystřice nad Pernštejnem v údolí řeky Svratky pod stejnojmennou přehradou. V obci kompletní infrastruktura a základní OV. Oceňovaná nemovitá věc se nachází na S okraji obce v zástavbě rodinných domů.

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
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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

687/9 OBEC VÍR, č. p. 178, 59266 Vír

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 144

Předmětem ocenění je dvoupodlažní celopodsklepený objekt se lomenou střechou a částečným podkrovím. Objekt z 20.let minulého století v původním neudržovaném stavu ke kompletní a nákladné rekonstrukci.

Dispoziční řešení:

v I.PP kotelna s uhlíkem a skladové prostory, v I.NP kuchyně s koupelnou a WC a dva pokoje, ve II. NP stejné dispoziční řešení, v podkroví jsou dva pokoje a půdní prostor.

Technické řešení:

standartní zděný objekt na betonových základech, zdivo I.PP bez funkční izolace, zdivo nadzemních podlaží v tl. do 50 cm, stropy nad I.PP klenbové, nad I. a II. NP dřevěné trémové s omítaným podhledem, mansardový krov, krytina z pálených tašek a eternitových šablon, vnější hladké poškozované omítky, vnitřní omítky štukové, betonové schodiště, na půdu schodiště dřevěné, betonové podlahy a kombinace cem. potěrů, keramické dlažby a PVC, dřevěná kastlová okna a dřevěné vnitřní dveře do rámových zárubní. Keramický obklad koupelny, koupelně vana, umyvadlo, spl. WC a el. boiler na ohřev TUV. Rozvody silnoproudu 400/240 V. Standartní rozvody ZTI. Vytápění chybí resp. je nefunkční.

Objekt nevyužívaný s kompletně dožitými prvky krátkodobé životnosti ke kompletní rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: Stavba ke kompletní a nákladné rekonstrukci!!

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

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 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

standartní zděný objekt na betonových základech, zdivo I.PP bez funkční izolace, zdivo nadzemních podlaží v tl. do 50 cm, stropy nad I.PP klenbové, nad I. a II. NP dřevěné trémové s omítaným podhledem, mansardový krov, krytina z pálených tašek a eternitových šablon, vnější hladké poškozené omítky, vnitřní omítky štukové, betonové schodiště, na půdu schodiště dřevěné, betonové podlahy a kombinace cem. potěrů, keramické dlažby a PVC, dřevěná kastlová okna a dřevěné vnitřní dveře do rámových zárubní. Keramický obklad koupelny, koupelně vana, umyvadlo, spl. WC a el. boiler na ohřev TUV. Rozvody silnoproudu 400/240 V. Standartní rozvody ZTI. Vytápění chybí resp. je nefunkční.

Objekt nevyužívaný s kompletně dožitými prvky krátkodobé životnosti ke kompletní rekonstrukci.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP	$106,11 \cdot 0,8 =$	84,89 m ²
II.NP	$100,11 \cdot 0,8 =$	80,09 m ²
půda	$100,11 \cdot 0,5 =$	50,06 m ²
		215,03 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$10,65 \cdot 9,40 + 3,00 \cdot 2,00 =$	106,11	3,00 m
II.NP	$10,65 \cdot 9,40 =$	100,11	3,00 m
půda	$10,65 \cdot 9,40 =$	100,11	2,50 m
		406,44 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	$100,11 \cdot 2,00 =$	200,22
NP	vrchní část	$106,11 \cdot 3,00 + 100,11 \cdot 3,00 =$	618,66

Z zastřešení	100,11*3,00/2 =	150,17
Obestavěný prostor - celkem:		969,05 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	106
Užitná plocha (UP)	[m ²]	215
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	969,05
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 690 500
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	4
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 422 625

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Vedlejší stavby dřevníku , oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 422 625,00
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	242 262,50

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je propočtena ze stávající nabídky RK. P

Užitná plocha:	139,00 m ²
Obestavěný prostor:	521,70 m ³
Zastavěná plocha:	94,00 m ²
Plocha pozemku:	4 635,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Rovečné
Popis:	Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 1 271 m2 Rovečné, okres Žďár nad Sázavou 2 950 000 Kč staré stavení z roku 1927 s novou střechou, zatravněný atriiový dvorek, sklepní a úložné prostory,- přiměřeně velká zahrada s ovocnými stromy a trávnikem, prostorná podsklepená stodola. Všechny obytné prostory jsou určeny k zásadní modernizaci. Dům má novou střechu z roku 2013 v obytné části domu (plechová krytina Maxidek, nové laťování a difuzní folie). V podkroví je možné vybudovat další obytné místnosti. V obou štítech jsou okna. Do domu je zavedena elektřina, plyn (v pravé části domu) a obecní vodovod. V kuchyni je pec, v pokoji krb a v ložnici kamna na tuhá paliva. Jsou zde dva funkční komíny (opravované v roce 2013).

Pozemek:	1 271,00 m ²			
Užitná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v lepší poloze			1,25	
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 950 000	220,00	13 409	1,23	16 493



Název:	RD Dvořiště			
Popis:	Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 413 m2 Bystřice nad Pernštejnem - Dvořiště, okres Žďár nad Sázavou 1 721 000 Kč rodinný dům v obci Dvořiště o současné dispozici 3+1 lze přebudovat na dispozici 5+1 s možností dalšího rozšíření do podkroví. RD se nachází na pozemku o výměře 413 m2. Součástí prodeje i prostorná stodola, v domě je zavedená voda a elektřina. Kanalizace a plyn není napojen. Střecha je opravená a do ulice jsou nová plastová okna. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci.			
Pozemek:	413,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v lepší poloze			1,25	
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu			1,10	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 721 000	150,00	11 473	1,50	17 210



Název:	RD Věchnov			
Popis:	Prodej rodinného domu 100 m2, pozemek 1 573 m2 Věchnov, okres Žďár nad Sázavou 2 750 000 Kč k prodeji rodinný dům v obci Věchnov, která se nachází nedaleko Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou. Dispozice domu: v 1. podlaží je vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna, samostatná toaleta, komora, ve 2. podlaží je			

půda, kterou lze využít k vybudování dalšího obytného prostoru, v suterénu se nachází sklep. Dům je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod (vodu lze čerpat také z vlastní studny), kanalizace je řešena žumpou, je však možnost se napojit do obecní kanalizace. Dům je v původním stavu vhodný k celkové rekonstrukci. Za domem se nachází ještě jedna menší budova (výměnek), která má jeden pokoj, koupelnu, půdu a sklep. U domu je velká zahrada, která má cca 1.400 m².

Pozemek: 1 573,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,25
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - podstatně menší pozemek	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - podstatně menší pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 750 000	100,00	27 500	0,79	21 725

Název: RD Rovečné

Popis: Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 640 m² Rovečné, okres Žďár nad Sázavou 2 500 000 Kč

k prodeji dům v klidné části obce Rovečné. Obec Rovečné se nachází na úpatí Horního lesa, který je svou výškou 774 m n.m. nejvyšším vrcholem přírodního parku Svratecká hornatina a v blízkosti Vírské přehrady. Do domu se vchází po zvýšených schodech. Pod domem je částečné podsklepení a samostatná garáž. Z chodby se dá vstoupit do dvou samostatných, průchozích místností (1+1), dále do koupelny s wc. Z chodby je také samostatný vstup do obytných místností o dispozici 2+1 (obýv.pokoj, kuchyně, ložnice), která mají plastová okna. V kuchyni je plynový sporák na propanbutanovou lahev. Poslední vstup z chodby je do technické místnosti, kde je umístěn elektro kotel, bojler, ale i kotel na tuhá paliva

Pozemek: 640,00 m²

Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,25
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St

stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 500 000	190,00	13 158	1,13	14 869

Minimální jednotková porovnávací cena	14 869 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 574 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 725 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 574 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	139,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 442 786 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Objekt v současném ST stavu nepronajímatelný

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory					0	6,00
Celkový výnos za rok:						0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	9 690 500
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	4 845
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	48 453
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	55 298
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

Porovnávací metoda

- 1) pozemek parc. č. st. 153 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 144 a pozemky par. č. 679/3 a 687/5

Obvyklá cena v místě a čase vzhledem k výměře v průměru: 500,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemky stavební v okolí			
Popis:	Obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje kolem 1 000,- Kč/m ²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 000	1	1 000,00	1,00	1 000,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	153	207	1 000,00		207 000
zahrada	679/3	141	1 000,00		141 000
zahrada	687/5	333	1 000,00		333 000
Celková výměra pozemků		681	Hodnota pozemků celkem		681 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům 2 422 625,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy 242 263,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům 2 442 786,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota	0,- Kč
5. Hodnota pozemků	
5.1. pozemky	681 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 442 786 Kč
Věcná hodnota	3 345 888 Kč
z toho hodnota pozemku	681 000 Kč

Obvyklá cena	2 500 000 Kč
slovy: dva miliony pět set tisíc Kč	

Silné stránky

- situování nemovitosti s dostatečně velkým pozemkem

Slabé stránky

- objekt ke kompletní a nákladné rekonstrukci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 297 v k.ú. Vír odhaduji na částku 2 500 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 297 v k.ú. a obci Vír

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 297 v k.ú. Vír odhaduji na částku
2 500 000,- Kč

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: dva miliony pět set tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	3
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	1







příjezd přes p.č.492/24

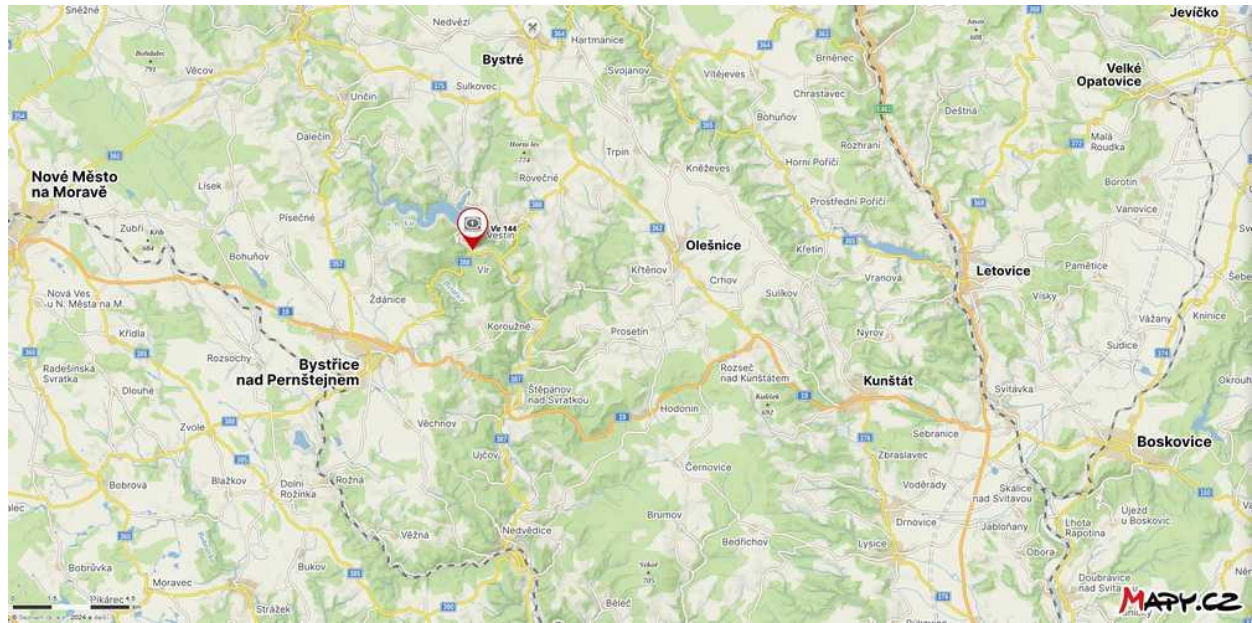


RD + venkovní altán

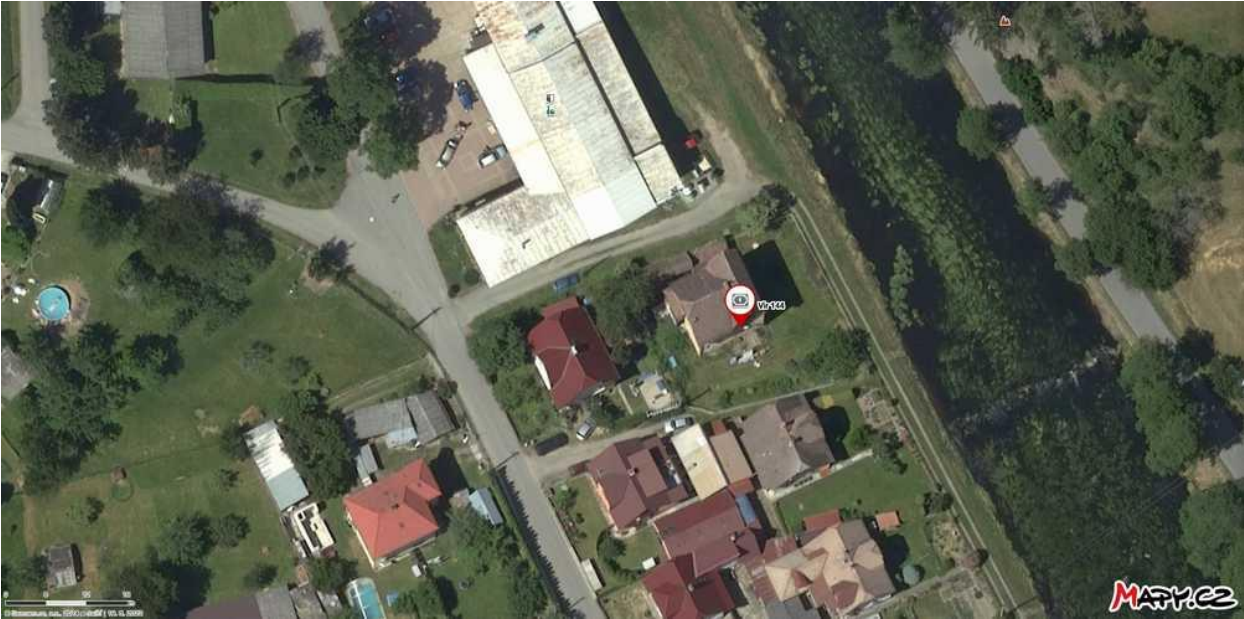


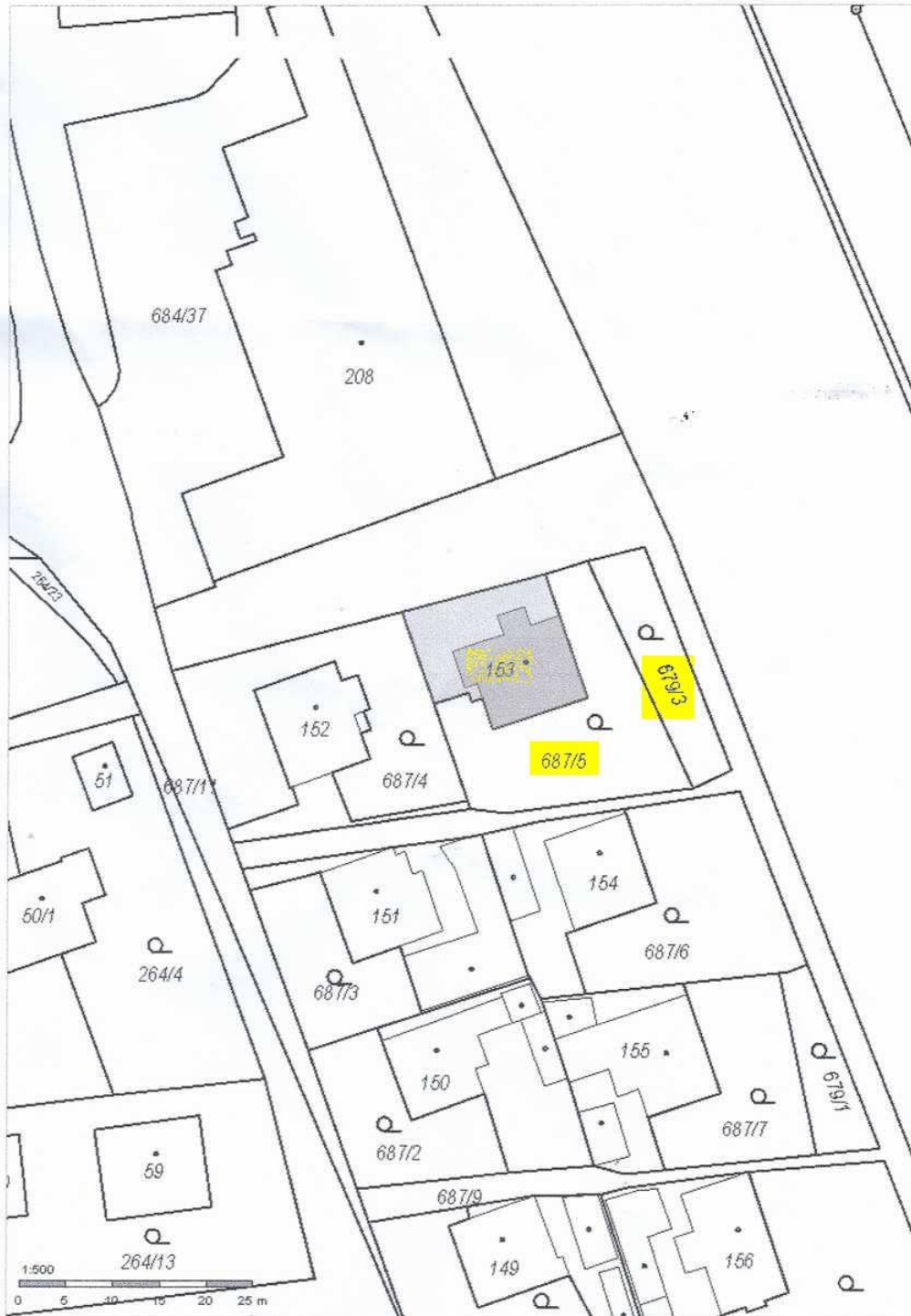
pozemek p.č.516/5











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2024 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 12068 / 2020 pro Václav Mlnářik,
 JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 597074 Vír
 Katastrální území: 782491 Vír List vlastnictví: 297
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Pod.
<i>Vlastnické právo</i>		
Menšík Zbyněk, Dolní 1734/17, Žďár nad Sázavou 1, 59101 Žďár nad Sázavou	640507/1761	

<i>Nemovitosti</i>					
<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 153	207	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: Vír, č.p. 144, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 153</i>					
679/3	141	zahrada		zemědělský půdní fond	
687/5	333	zahrada		zemědělský půdní fond	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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

Obavy a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Uvědomění
 Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďaru nad Sázavou 8D-86/2023 -82 ze dne 29.01.2024. Právní moc ke dni 05.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 10:57:52. Zápis proveden dne 11.03.2024.
V-961/2024-714
 Pro: **Menšík Zbyněk, Dolní 1734/17, Žďár nad Sázavou 1, 59101 Žďár nad Sázavou** RČ/IČO: 640507/1761

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
679/3	75800	141
687/5	75800	333

kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6836.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6836-57/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 17.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.