

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6711-35/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rodinného domu č.p.1466 na ulici St.Slavíka v Moravských Budějovicích zapsaného na LV 1713 v k.ú. Moravské Budějovice

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: cnvt2f , 5k6qk2

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

Číslo jednací: 6711

OBVYKLÁ CENA	3 300 000 Kč id.3/20: 495 000 Kč
---------------------	---

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.4.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 19.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit nemovitost zapsanou na LV 1713 v k.ú. Moravské Budějovice jako podklad pro potřebu dražby

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) výpis z LV 1713 ze dne 18.4.2023
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí a inzerované prodeje místních RK
- 4) CM města
- 5) ZP č.3972-24/2022 ze dne 28.11.2022 znalce Ing.Dobiáše, Hodonín

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Moravské Budějovice, k.ú. Moravské Budějovice

Adresa nemovité věci: St.Slavíka 1466, 676 02 Moravské Budějovice

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslava Bláhová, Šustova 101, 676 02 Moravské Budějovice, LV: 1713, podíl: 3 / 20

Jan Šula, Litoň 42, 675 44 Litoň, LV: 1713, podíl: 3 / 20

Miroslav Šula, St.Slavíka 1466, 676 02 Moravské Budějovice, LV: 1713, podíl: 3 / 20

Marie Šulová, St.Slavíka 1466, 676 02 Moravské Budějovice, LV: 1713, podíl: 11 / 20

Nemovitost v podílovém spoluvlastnictví FO - viz. informace v příloze

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná dokumentace. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a výše cit.ZP.

Místopis

Město Moravské Budějovice na trase Jihlava - Znojmo asi 25 km SZ od Znojma. Ve městě rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaná nemovitost v řadové zástavbě po levé straně ulice St.Slavíka. - viz. situace v příloze.

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: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1381/71

Město Moravské Budějovice, nám. Míru 31, 67602 Moravské Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Standartní středový řadový dům se třemi nadzemními podlažími. Rodinný dům je umístěn do zástavby na okraji zastavěného území města Moravské Budějovice do lokality, kde převládají objekty individuální zástavby. Je situován, jako řadový vnitřní do zástavby souběžnou komunikací. Vzdálenost nemovitosti od správního centra obce je asi 1,2 km, nejbližší autobusová zastávka je ve vzdálenosti 600 m. Vlaková stanice je ve vzdálenosti 1,8 km.

Vstup na pozemek je z jihovýchodní strany po zpevněném nájezdu k hlavnímu domovnímu vstupu nebo k vjezdu do vestavěné garáže. Vjezd do dvora není možný. Dům je napojen na NN elektro rozvody zemní přípojkou, dále na veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

Pozemek p.č.st.2127 o výměře 161 m² jehož součástí je oceňovaný ŘRD a pozemek ve funkčním celku p.č.1381/41 vedený jako orná půda o výměře 185 m² vše v obci, která nemá zpracovanou CM.

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

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: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář:

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Láz			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 881 m ² Láz, okres Třebíč 2 070 000 Kč (2 350 Kč za m ²) k prodeji rovinný stavební pozemek v obci Láz, okres Třebíč, Kraj Vysočina, katastrální území Láz u Nových Syrovic o rozloze 881 m ² , který je dle územního plánu veden jako plocha bydlení venkovského charakteru, a tak je určený k výstavbě rodinného domu. Všechny inženýrské sítě (veřejný vodovod, veřejná kanalizace, elektřina, plyn) jsou u pozemku. Pozemek se nachází v okrajové a klidné části obce.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v řadové zástavbě			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 070 000	881	2 349,60	0,76	1 785,70



Název:	pozemek Blatnice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 767 m ² Blatnice, okres Třebíč 1 650 000 Kč (2 151 Kč za m ²) k prodeji stavebního pozemku v klidné obci Blatnice. Na parcele o celkové výměře 767 m ² se nachází kompletní inženýrské sítě - obecní vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. Jihovýchodní orientace pozemku zaručuje celodenní sluníčko a nachází se v dostupnosti obecní komunikace. Dle územního plánu se parcela nachází v plochách obytných, hovoří se zde tedy o výstavbě rodinných domů se sedlovou střechou. Majitel zde nechal vypracovat kompletní projektovou dokumentaci včetně stavebního povolení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku - 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - 0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 650 000	767	2 151,24	0,66	1 419,82

Minimální jednotková porovnávací cena	1 419,82 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 602,76 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 785,70 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	2127	161	1 500,00		241 500
zahrada	1381/41	185	1 500,00		277 500
Celková výměra pozemků		346	Hodnota pozemků celkem		519 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům na LV 1713 - č.p.1466 na pozemku p.č.st.2127

Věcná hodnota dle THU

Dvougenerační, středový řadový dům se třemi nadzemními podlažími dispozičně řešený jako 2 x 3+1 obdélníkového půdorysného tvaru. Je třípodlažní, nepodsklepený, s plochou střechou. Vybudován byl tradiční zděnou technologií, se standardním vybavením. Má technické přízemí a 2 obytné podlaží.

Dům byl postaven a uveden do trvalého užívání v roce 1986. V současnosti je obydlen.

Svislé konstrukce domu jsou zděné s částečným zateplením (cca 5cm polystyrénu), stropy jsou keramické. Střešní krytina je živičná, později byla doplněna o PE fólií. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, žlaby, svody a oplechování rovněž. Schody jsou ocelové s dřevěnými stupni. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vchodové dveře jsou plastové, z části prosklené. Dům má v uliční části otevřenou lodžii a ve dvorním průčelí dvě. Vybavení koupelen je vanou a umývadlem, oba WC jsou splachovací. Kuchyně jsou vybaveny standartními linkami s plynovými sporáky a dřezy s TUV.

vše viz. výše uvedený ZP

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	

II.NP	126*0,8 =	100,80 m ²
III.NP	126,00*0,8 =	100,80 m ²
	114*0,8 =	91,20 m ²
		292,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	126,00	2,50 m
II.NP	126,00	2,70 m
III.NP	114,00	2,70 m
		366,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	1018 =	1 018,00
Z	střešní část	74 =	74,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 092,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základová deska s izolací
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	hurdiskové
4. Střecha	střecha plochá
5. Krytina	PVC folie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břizolitová
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady,
11. Schody	kovové s dřevěnými stupni
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	vlýsky, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC

25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	STA,VZT, SLP

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	126
Užitná plocha (UP)	[m ²]	293
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 092,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 920 100
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	63
Opotřebení	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 879 663

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům na LV 1713

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	292,80 m ²
Obestavěný prostor:	1 092,01 m ³
Zastavěná plocha:	126,00 m ²
Plocha pozemku:	346,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Mor.Budějovice	
Popis:	Prodej rodinného domu 258 m ² , pozemek 292 m ² Moravské Budějovice, okres Třebíč 4 200 000 Kč prodej rodinného řadového domu s garáží a zahradou, který se nachází v klidné části města Moravské Budějovice na ulici Gagarinova. Současná dispozice domu je 6+1. Přízemí: předsíň, garáž, komora, WC, pracovna, kotelna, pokoj ze kterého je vstup na terasu a z té je vstup na zahradu. 1.patro : obývací pokoj, koupelna a WC, ložnice, kuchyň ze které je vstup na balkon.2.patro : koupelna, WC, obývací pokoj, komora, pokoj se vstupem na balkon a půda. Vytápění v domě je vlastní plynové. Ohřev vody - bojlerem. K domu náleží klidná zahrada o velikosti 169m se vzrostlými tujími a terasou o velikosti 25m na které je krb s udírnou. Zastavěná plocha domu je 123m.	
Pozemek:	292,00 m ²	
Užitná plocha:	258,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav - podobný		1,00
K6 Vliv pozemku		1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ale v podíl. spoluvlastnictví
0,70

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Celkový stav - podobný; Úvaha zpracovatele ocenění - ale v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	258,00	16 279	0,63	10 256

Název: RD Mor.Budějovice

Popis: Prodej rodinného domu 174 m2, pozemek 418 m2 K Hoře, Moravské Budějovice
2 250 000 Kč

na prodej řadový rodinný dům o dispozici 5+1 na ulici K Hoře v Moravských Budějovicích. Dům byl zkolaudován v roce 1988 a má 3 podlaží (každé o 58 m2). V prvním patře nalezneme kuchyň, obývací pokoj, jeden samostatný pokoj, samostatné WC a spíž, ve druhém patře pak 3 pokoje (z toho jeden má přístup na balkon a druhý na lodžii) a koupelnu s WC. Dům je plně podsklepen a je zde tak dostatek úložných prostor. Rozvody elektřiny jsou zde v hliníku, vodovod je obecní (rozvody původní), rozvody kanalizace jsou částečně v plastu (přípojky vody a kanalizace jsou nové). Vytápění zde bylo kombinované (plynový kotel + kotel na tuhá paliva). Rozvody topení jsou nově po domu rozvedeny (ale nejsou dodělány). K domku náleží i rovinatá zahrada o 335 m2. Dům je připraven k zahájení rekonstrukce

Pozemek: 335,00 m²

Užitná plocha: 174,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu 1,30

K5 Celkový stav 1,30

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ale v podíl. spoluvlastnictví
0,65



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - ale v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 250 000	174,00	12 931	0,99	12 802

Název: RD Mor.Budějovice

Popis: Prodej rodinného domu 320 m2, pozemek 888 m2 Moravské Budějovice, okres Třebíč
5 150 000 Kč

ke koupi podsklepený patrový rodinný dům ve městě Moravské Budějovice (přízemí 2+1 a patro 3+1) v původním stavu s garáží, skladem, dílnou, samostatnou garáží a zahradou. Dům má užitnou plochu cca 205 m2 + sklep. Sklep s garáží je přístupný i z domu a další garáž stojí samostatně. Celková výměra pozemku má rozlohu 888 m2.

Dispozice domu : přízemí - zádveří, vstupní chodba, vpravo chodba, kuchyně s jídelnou, prostorný obývací pokoj, ložnice s balkónem, vstup do sklepa a garáže koupelna a samostatné wc. První patro - vpravo koupelna a samostatné wc, ložnice s balkónem, dětský pokoj s balkónem, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou. Pozemek je rovinatý, na zahradě se nachází zahradní domek, je zde také dlážděný bazén. Součástí domu je též dílna/sklad a garáž pro jedno vozidlo. Dostatek prostoru na parkování několika dalších vozů je na zpevněné ploše, příjezdové cestě nebo v samostatně stojící garáži ve dvorní části. Dle sdělení je dům novostavba z roku 1975 a garáž z roku 1997. Dům je určen k rekonstrukci.

Pozemek: 888,00 m²

Užitná plocha: 320,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - podobný 1,00

K6 Vliv pozemku - s menším pozemkem 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví 0,70

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - s menším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 150 000	320,00	16 094	0,57	9 174

Název: RD Mor. Budějovice

Popis: Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 213 m² Fišerova, Moravské Budějovice 6 000 000 Kč

k prodeji velmi pěkný částečně podsklepený rodinný dům v Moravských Budějovicích na ulici Fišerova o celkové zastavěné ploše 213m² a zahradě o výměře 367m², dispozice rodinného domu 3+KK s jídelnou, technická místnost, WC, koupelna, vstupní hala a prostorná garáž. Je zde možnost i rozšíření o půdní vestavbu a zároveň možnost i pro komerční využití sklepního prostoru s vlastním samostatným vchodem. Vytápění ústřední plynové-kotel s možností i tuhými palivy- kotel na tuhá paliva případně i lokálně příprava na krb. Voda obecní i vlastní studna, odpad kanalizace. Ohřev vody přes elektrický bojler případně i kotel na tuhá paliva. Jedná se o lokalitu s veškerou občanskou vybaveností.

Pozemek: 213,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - ocenovaný RD 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu 0,80

K5 Celkový stav 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví 0,70



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - ocenovaný RD; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 000 000	180,00	33 333	0,40	13 333

Minimální jednotková porovnávací cena	9 174 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 391 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 333 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	11 391 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	292,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 335 285 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Rodinný dům na LV 1713

Obvyklé nájemné: do 15 000,- Kč/měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.Obytné prostory	celkem			15 000	180 000
Celkový výnos za rok:					180 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	10 920 100
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	180 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	5 460
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	109 201

Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	117 661
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	62 339
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 038 983

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 335 285 Kč
Výnosová hodnota	1 038 983 Kč
Věčná hodnota	7 398 663 Kč
z toho hodnota pozemku	519 000 Kč

Silné stránky

- velmi dobrá lokalita
- velmi dobrý ST stav objektu

Slabé stránky

- objekt v podíl. spoluvlastnictví
- poměrně malý pozemek

<p>Obvyklá cena</p> <p>3 300 000 Kč id.3/20: 495 000 Kč</p> <p>slovy: Třimilionytřistatisíc Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 1713 a to RD č.p.1466 s pozemky p.č.st.2127 a p.č.1381/41 a příslušenstvím v k.ú.Moravské Budějovice by se mohla pohybovat kolem 3 300 000,- Kč . Ideální 3/20 potom v částce kolem 495 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit nemovitost zapsanou na LV 1713 v k.ú. Moravské Budějovice jako podklad pro potřebu dražby

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1713 a to RD č.p.1466 s pozemky p.č.st.2127 a p.č.1381/41 a příslušenstvím v k.ú.Moravské Budějovice odhaduji na částku 3 300 000,- Kč .
Ideální 3/20 potom na částku 495 000,- Kč

OBVYKLÁ CENA	3 300 000 Kč	id.3/20: 495 000 Kč
slovy: Třimilionytřistatisíc Kč		

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
situování, snímek z PM	5
výpis z LV	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6711.

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 6711-35/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 19.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6711-35/2023

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
situování, snímek z PM	5
výpis z LV	2



OP ve II.NP



kuchyně ve II.NP



koupelna ve II.NP



OP ve III.NP



kuchyně ve III.NP



koupelna ve III.NP



kotelna v I.NP



prádelna v I.NP



uliční pohled



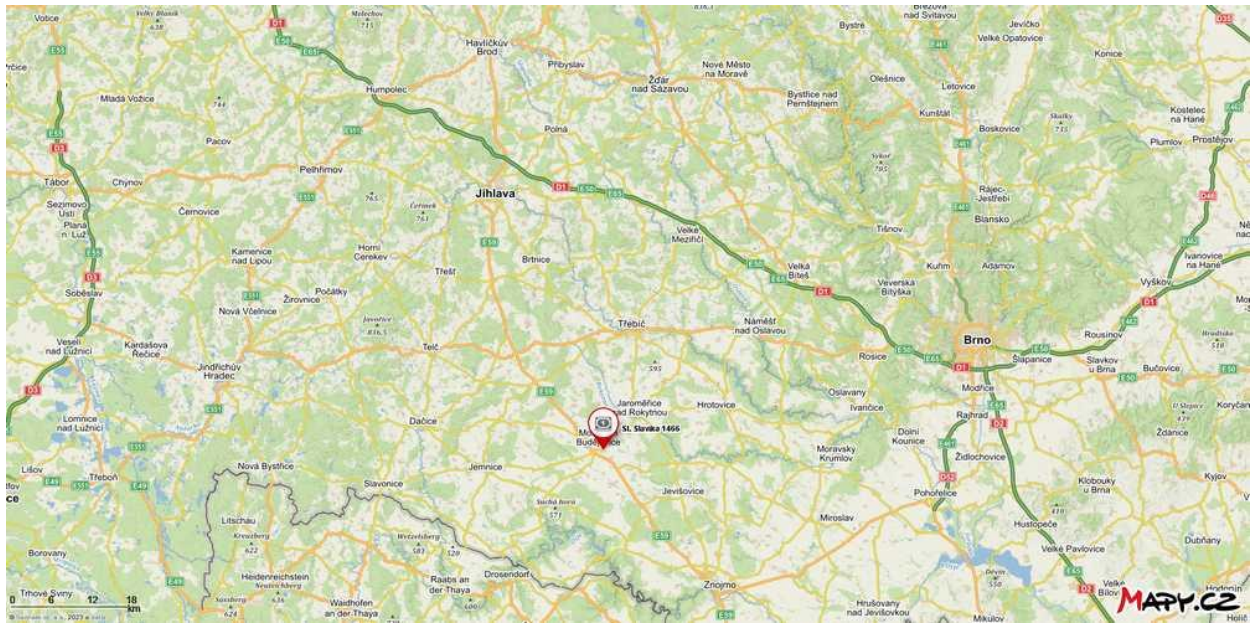
dvorní pohled

snímek z PM



SÚP obce





HERMANSKÝ
KOPEC
470

MORAVSKÉ
BUDĚJOVICE

St. Slavika 1466

0 200 400 600 m

LAŽIANKY MAPY.CZ

MAPY.CZ
Návod - Legenda - Mapy - Statistika - Přidání a úprava
Facebook - Twitter - Instagram



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2023 13:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 591181 Moravské Budějovice
Kat.území: 698903 Moravské Budějovice List vlastnictví: 1713
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bláhová Miroslava, Šustova 101, 67602 Moravské Budějovice	756204/4523	3/20
Šula Jan, č.p. 42, 67544 Litohoř	840319/1456	3/20
Šula Miroslav, St. Slavíka 1466, 67602 Moravské Budějovice	800104/1444	3/20
Šulová Marie, St. Slavíka 1466, 67602 Moravské Budějovice	605214/1084	11/20

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 2127	161	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Moravské Budějovice, č.p. 1466, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2127					
1381/41	185	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 185/1983 ze dne 22.4.1983, registrováno 19.5.1983.

POLVZ:166/1983	Z-12600166/1983-741
Pro: Šulová Marie, St. Slavíka 1466, 67602 Moravské Budějovice	RČ/IČO: 605214/1084
- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Třebíči 19 D-1056/2021 -62 ze dne 25.02.2022. Právní moc ke dni 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2022 17:47:04. Zápis proveden dne 03.05.2022.

V-577/2022-741	
RČ/IČO: 840319/1456	
Šula Miroslav, St. Slavíka 1466, 67602 Moravské Budějovice	800104/1444
Šulová Marie, St. Slavíka 1466, 67602 Moravské Budějovice	605214/1084
Bláhová Miroslava, Šustova 101, 67602 Moravské Budějovice	756204/4523
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 215 EX-1537/2013 -200 ze dne 15.02.2023. Právní moc ke dni 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 17:00:12. Zápis proveden dne 12.04.2023.

V-445/2023-741
RČ/IČO: 605214/1084
Pro: Šulová Marie, St. Slavíka 1466, 67602 Moravské Budějovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2023 13:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 591181 Moravské Budějovice
Kat.území: 698903 Moravské Budějovice List vlastnictví: 1713

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1381/41	53201	185

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

Vyhotovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.04.2023 13:38:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Upozornění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.