

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6825-46/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé id.7/82 rodinného domu č.p.24 v k.ú. a obci Štěpánov nad Svratkou zapsaným na LV 418 a nemovitostí zapsaných na LV 607 v témže k.ú.

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., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6825

OBVYKLÁ CENA

id.7/8 LV 450: 9 500 000 Kč

LV 607: 500 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 25.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost - id.7/82 rodinného domu č.p.24 v k.ú. a obci Štěpánov nad Svratkou zapsaným na LV 418 a nemovitostí zapsaných na LV 607 v témže k.ú. jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka bez zaměření byla provedena dne 22.4.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.418 a 607 ze dne 15.4.2024
- 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 majtkové, 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 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 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.

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.

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.

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 Štěpánov nad Svratkou, k.ú. Štěpánov nad Svratkou
Adresa nemovité věci: Štěpánov nad Svratkou 24, 592 63 Štěpánov nad Svratkou

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Balcar, Bezručova 67, 602 00 Brno, LV: 418, podíl: 7 / 8
Milada Havlínová, Orlí 482, 602 00 Brno, LV: 418, podíl: 1 / 8
Lukáš Balcar, Bezručova 67, 602 00 Brno, LV: 607, 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 prohlídky .

Místopis

Štěpánov nad Svratkou je vesnice nacházející se na severozápadě jižní Moravy. Leží na východě Českomoravské vrchoviny.

Štěpánov nad Svratkou spadá do kraje Vysočina a patří do okresu Žďár nad Sázavou, kde leží na samém východě tohoto okresu. Tři kilometry východním směrem od Štěpánova nad Svratkou je hranice s okresem Blansko. Od okresního města Žďáru nad Sázavou je Štěpánov vzdálen 35 km. Od Nového Města na Moravě 22 km a nejbližšího města Bystřice nad Pernštejnem 7 km. Vzdálenost Štěpánov nad Svratkou - Brno je

45 km. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Rodinný dům č.p.24 leží uprostřed obce šikmo naproti kostela a obecního úřadu - viz. situace v příloze.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> 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: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1040 Městys Štěpánov nad Svratkou, č. p. 23, 59263 Štěpánov nad Svratkou

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 24 (pravděpodobné řešení)

Přízemní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím dispozičně řešený k pronájmu - velká dobře vybavená chalupa s venkovní sláným vyhřívaným bazénem, s venkovním posezením, nerezový plynovým grilem, udírnou, dětským koutkem, vlastní parkování v objektu (kryté stání). Zázemí chalupy umožňuje týdenní rekreaci s vybavenou kuchyní (myčka, 3 x lednice, 2 x mikrovlnná trouba, kávovarem, mlýnkem na kávu, ledovačem, dále vnitřní krb, kachlová kamna. Standartní zděný objekt, zdivo v tl. do 50 cm s hladkou a z části dřevem obloženou fasádou doplněnou o keramický obklad soklu, stropy dřevěné s omítaným podhledem, sedlový krov a skládaná betonová krytina, klempířské konstrukce úplně z FeZn. Dřevěné schodiště, dřevěná eurookna, dřevěné vnitřní dveře do ocelových zárubní, betonové podlahy a kombinace keramické dlažby a plovoucích podlah, vnitřní štukové omítky a standartní keramické obklady v koupelny, WC a kolem kuch. linky. Standartní zařizovací předměty koupelny a WC, standartní kuchyně, standartní rozvody ZTI a NN. Vytápění pravděpodobně ústřední doplněné o lokální krbová kamny na TP, ohřevem TUV el. boilerem, rozvody ZTI v plastových a Cu trubkách.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.24

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům č.p.24 - LV 418

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky na LV 418 a 607

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

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.24

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	150,50*0,8 =	120,40 m ²
II.NP		
	150,50*0,5 =	75,25 m ²
		195,65 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	21,50*7,00 =	150,50	2,70 m
II.NP	21,50*7,00 =	150,50	2,50 m
		301,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	150,50*2,80 =	421,40
Z	střešní část	150,50*3,00/2 =	225,75
Obestavěný prostor - celkem:			647,15 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové dodatečně izolované
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové s omítaným podhledem,
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová krytina

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková + obklad
8. Fasádní omítky	obklad
9. Vnější obklady	sokl upravený barevnou stěrkou
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	krbová kamna na TP , ÚT
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprcha
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	krb , vest. skříně, STA SLP EZS,

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	151
Užitná plocha (UP)	[m ²]	196
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	647,15
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 471 500
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 530 050

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

venkovní sláný vyhřívaný bazén, venkovní posezení, nerezový plynovým grilem, udírna, dětský koutek, vlastní parkování v objektu (kryté stání), zpevněné plochy, oplocení a sadové úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 530 050,00
Procento příslušenství	%	50,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	2 265 025,00

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům č.p.24 - LV 418

Oceňovaná nemovitá věc

V porovnávací metodě nezohledňuji podílové spoluvlastnictví

Užitná plocha:	195,65 m ²
Obestavěný prostor:	647,15 m ³
Zastavěná plocha:	150,50 m ²
Plocha pozemku:	814,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Štěpánov nad Svratkou			
Popis:	Prodej rodinného domu 125 m ² , pozemek 391 m ² Štěpánov nad Svratkou, okres Žďár nad Sázavou 5 600 000 Kč dům 4+KK je po rozsáhlé rekonstrukci • Celková plocha pozemků je cca 392 m ² • Užitná plocha domu je cca 125m ² , z toho jsou 3 ložnice cca o vel. 16 m ² , 23 m ² a 16m ² • Zahrada má cca 256m ² • Samostatná garáž cca 24m ² • Dům prošel v r. 2021 rozsáhlou rekonstrukcí • Elektřina je v mědi (230 V a 400 V), odpady jsou svedeny do septiku • Na střeše jsou umístěny 4 solární panely, které pokrývají běžnou spotřebu domu • Vytápění je řešeno elek. podlahovým vytápěním, přímotopy, nebo tuhými palivy • V obci je plná občanská vybavenost .			
Pozemek:	391,00 m ²			
Užitná plocha:	125,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - oceňovaný RD		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha - ve stejné poloze		1,00		
K4 Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu		1,20		
K5 Celkový stav		1,20		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD k pronájmu		1,10		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - oceňovaný RD; Poloha - ve stejné poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - RD k pronájmu;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 600 000	125,00	44 800	1,43	64 064



Název:	RD Věchnov			
Popis:	Prodej rodinného domu 148 m ² , pozemek 388 m ² Věchnov, okres Žďár nad Sázavou 4 231 000 Kč k prodeji samostatně stojící rodinný dům s bytovou jednotkou o dispozici 3+1 v obci Věchnov u Bystřice nad Pernštejnem. Je situován na severozápadním okraji obecní zástavby, na pozemcích o celkové výměře 388 m ² . Zastavěná plocha domu má výměru 210 m ² , k ní přiléhá zahrada o rozloze 178 m ² . Stavba je řešena jako přízemní, nepodsklepená, s půdním prostorem nad celým půdorysem. Prostorová dispozice bytové jednotky (užitná plocha 83 m ²): předsíň (6 m ²), kuchyň (15 m ²), obývací pokoj (20 m ²), dětský pokoj (20 m ²), ložnice (12 m ²), koupelna + WC (10 m ²). Technické zázemí domu je tvořeno vstupní halou (30 m ²), technickou místností (2 m ²), kotelnou (13 m ²) a garáží (20 m ²). Podkroví je přístupné z haly			

po dřevěném schodišti a je připraveno pro realizaci půdní vestavby. V roce 2000 proběhla kompletní přestavba domu a v letech 2010 a 2015 další výrazná modernizace interiéru: izolace proti zemi vlhkosti (podřezání zdiva), zateplení obvodového pláště

Pozemek: 388,00 m²

Užitná plocha: 148,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v lepší poloze 1,00

K4 Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu 1,40

K5 Celkový stav 1,40

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dům k pronájmu 1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - dům k pronájmu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 231 000	148,00	28 588	1,94	55 461

Název: RD Věchnov

Popis: Prodej rodinného domu 105 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: 105,00 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 vybavení a ST stavu 1,40

K5 Celkový stav 1,40

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - k pronájmu 1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - dům k pronájmu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------------

2 750 000

105,00

26 190

1,94

50 809

Název: RD Bystřice nad Perštejnem**Popis:** Prodej rodinného domu 186 m², pozemek 1 366 m² Koželužská, Bystřice nad Pernštejnem 3 800 000 Kč

k prodeji řadový rodinný dům v klidné části Bystřice nad Pernštejnem. Tato nemovitost svou polohou a dispozicemi slibuje pohodlné rodinné bydlení pro ty, kteří si cení klidu a soukromí. Užitná plocha 186 m². Plocha pozemku: 1366 m²- K domu náleží udržovaná zahrada na které je vlastní kopaná studna. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu. Do domu je přiveden optický kabel pro kabelovou tv a internet

Pozemek: 1 366,00 m²**Užitná plocha:** 186,00 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 vybavení a St stavu 1,50

K5 Celkový stav 1,50

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - k pronájmu 1,10

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - dům k pronájmu;



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 800 000	186,00	20 430	2,23	45 559

Název: RD Bystřice nad Perštejnem**Popis:** Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 808 m² Rovinky, Bystřice nad Pernštejnem

9 499 000 Kč

prostorný dům v Bystřici nad Pernštejnem s krásným výhledem do přírody. Dům má 3 kuchyně, 5 koupelen a WC, více než 6 pokojů, 3 samostatné vchody a dřevěnou venkovní terasu s posezením, které se přímo dotýká přírody kolem. Dům je kombinovaný, zděný- montovaný, tepelně úsporný, vytápění – přímotopy, napojení na elektrickou přípojku, případně je zde možnost připojení solárních panelů. Součástí domu je i dvougaráž a dílna.

Pozemek: 808,00 m²**Užitná plocha:** 200,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - podobný objekt 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ale k pronájmu 1,10

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Celkový stav - podobný

objekt; Úvaha zpracovatele ocenění - ale k pronájmu;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 500 000	200,00	47 500	0,99	47 025

Minimální jednotková porovnávací cena	45 559 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 584 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 064 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	52 584 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	195,65 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	10 288 060 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Průměrné týdenní nájemné: 35 000,- Kč

Průměrné roční využití: 20 týdnů

Průměrné náklady: 20%

Roční zisk: 560 000,- Kč

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	0	6,00
2.	Obytné prostory				46 667	560 000	6,00
Celkový výnos za rok:						560 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 471 500
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	560 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	560 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	6 472
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	97 073
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	108 545

Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	451 455
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	7 524 250

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky na LV 418 a 607

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 1 500,- Kč/m² .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	26	403	1 500,00		604 500
zahrada	27	162	1 500,00		243 000
zahrada	30/8	59	1 500,00		88 500
ostatní plocha	154/4	29	1 500,00		43 500
ostatní plocha	154/5	161	1 500,00		241 500
Celková výměra pozemků		814	Hodnota pozemků celkem		1 221 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.24 4 530 050,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy 2 265 025,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům č.p.24 - LV 418 10 288 060,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota 7 524 250,- Kč

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky na LV 418 a 607 1 221 000,- Kč

Porovnávací hodnota	10 288 060 Kč
Výnosová hodnota	7 524 250 Kč
Věcná hodnota	8 016 075 Kč
z toho hodnota pozemku	1 221 000 Kč

Obvyklá cena	10 000 000 Kč
slovy: deset milionů Kč	

Silné stránky

- poměrně malý pozemek

- RD ve výborném ST stavu

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 418 v k.ú. Štěpánov nad Svratkou odhaduji na částku 10 500 000,- Kč , id.,7/8 na 9 500 000,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 607 v k.ú. Štěpánov nad Svratkou odhaduji na částku 500 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost - id.1/1 rodinného domu č.p.24 v k.ú. a obci Štěpánov nad Svratkou zapsaným na LV 418 a nemovitostí zapsaných na LV 607 v témže k.ú. jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu id.7/8 nemovitosti zapsané na LV 418 v k.ú. Štěpánov nad Svratkou odhaduji na částku 9 500 000,- Kč .

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 607 v k.ú. Štěpánov nad Svratkou odhaduji na částku 500 000,- Kč

Obvyklá cena

10 000 000 Kč

slovy: deset milionů Kč

SEZNAM PŘÍLOH

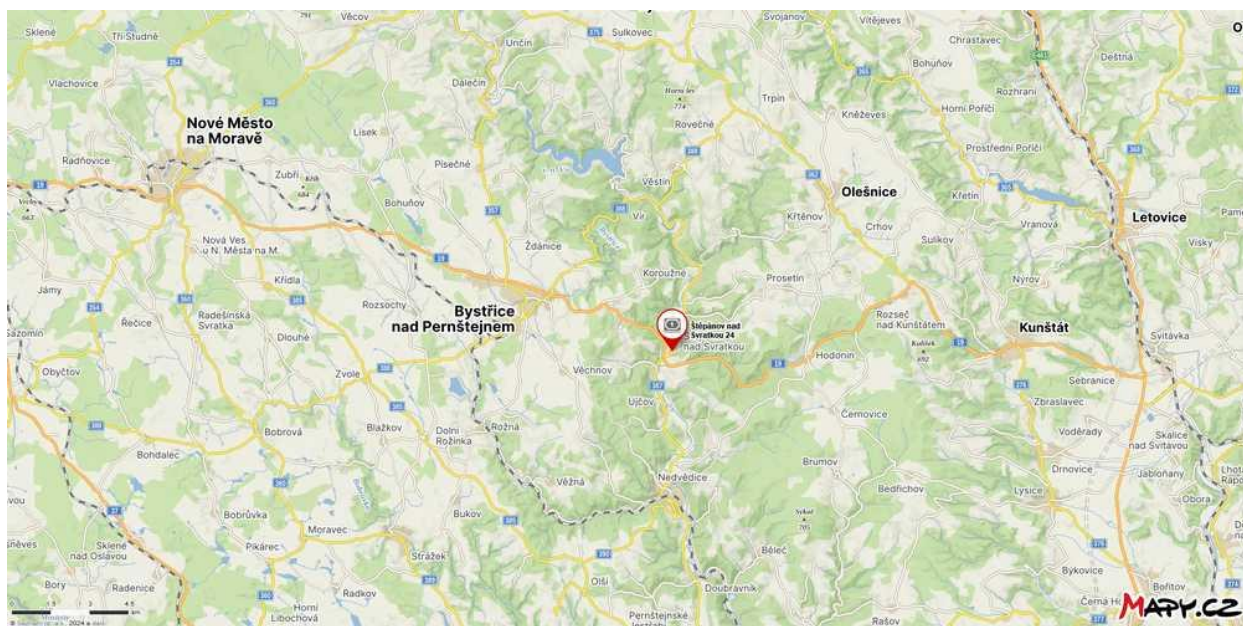
počet stran A4 v příloze:

foto	3
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	2

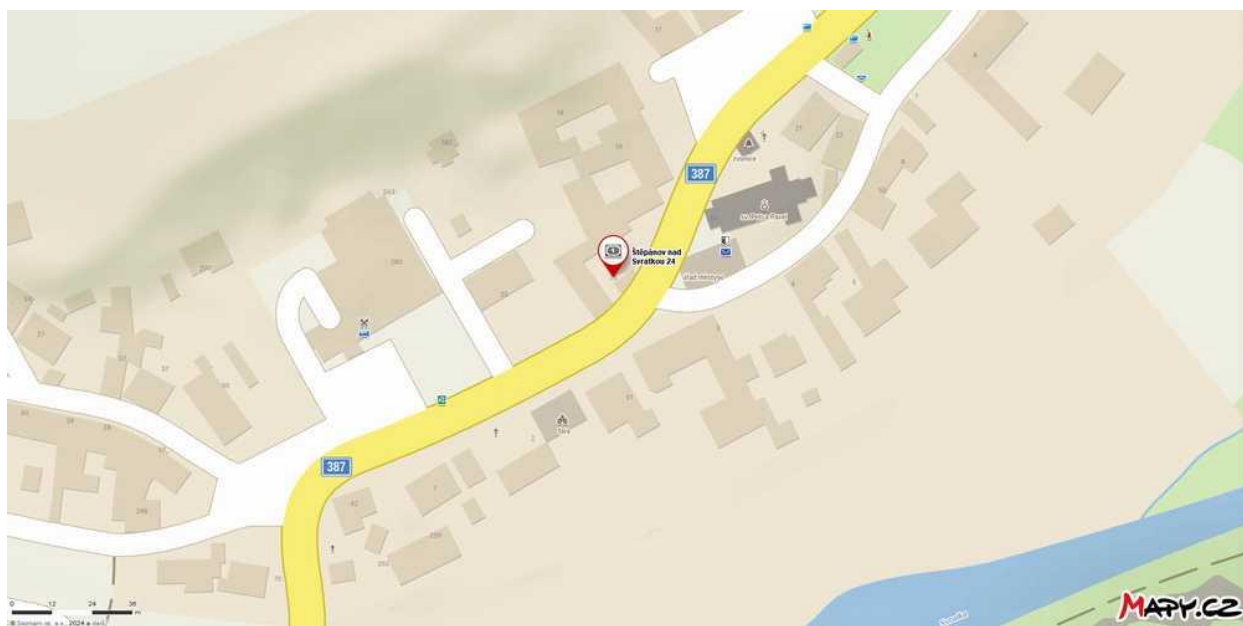


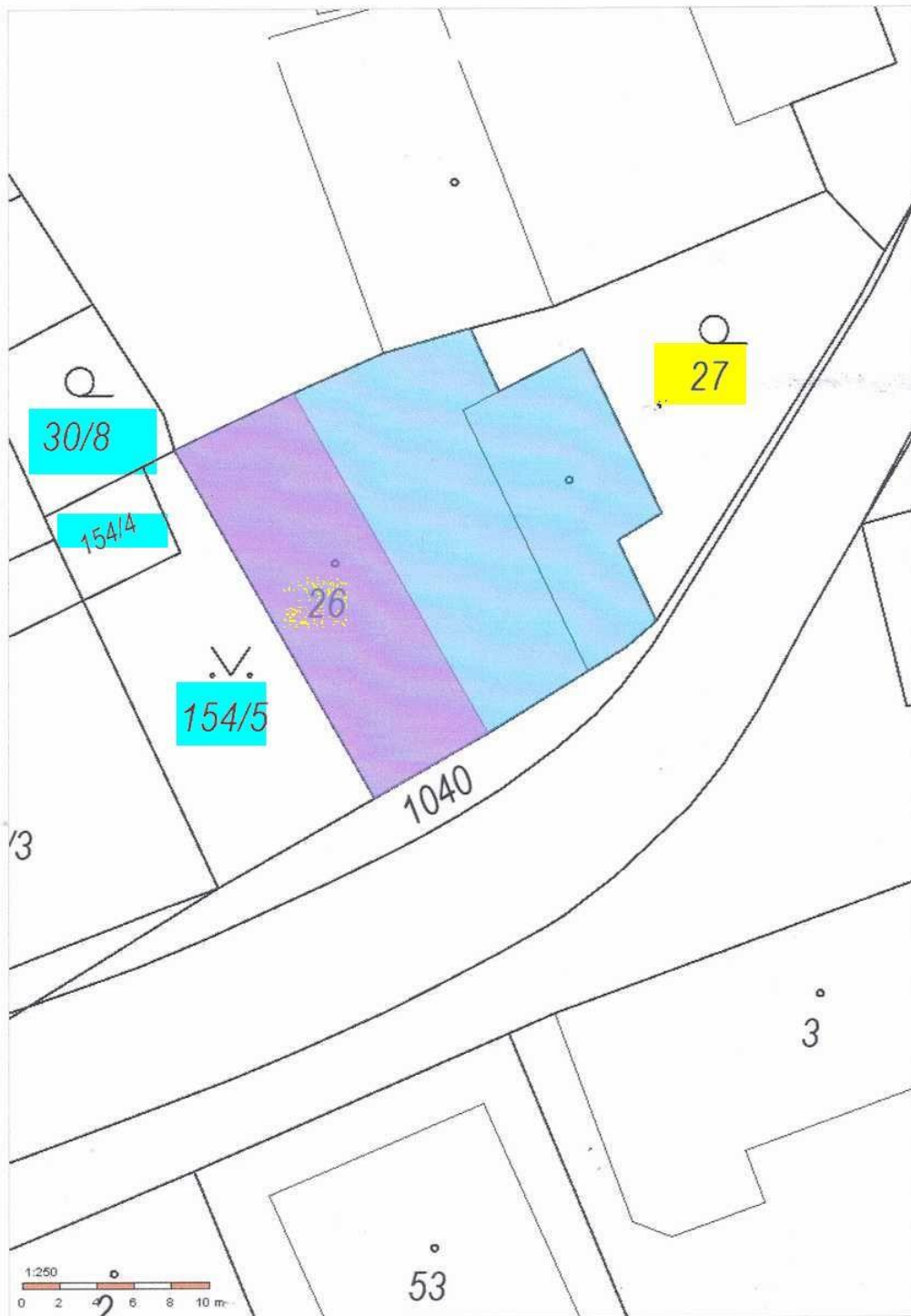












Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6825.

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 6825-46/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 25.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.