

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6833-54/2024

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. 427 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemku parc. č. st. 523 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemků par. č. 492/4, 492/6, 516/20, to vše v obci Vilémov, okres Děčín, katastrální území Vilémov u Šluknova

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: 6833

OBVYKLÁ CENA

4 500 000 Kč

1 000 000 Kč p.č.516/5

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.5.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 25.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 11113 v k.ú. Vilémov u Šluknova

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 20.5.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.11113 ze dne 20.3.2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP č.15361-3/2023 ze dne 3.1.2022 - XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha .

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 prodejkách 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 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná 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 Ústecký, okres Děčín, obec Vilémov, k.ú. Vilémov u Šluknova
Adresa nemovité věci: Vilémov 1, 407 80 Vilémov

Vlastnické a evidenční údaje

Libor Lemfeld, Brtnická 55, 407 78 Malý Šenov, LV: 11113, 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 Vilémov se nachází v Ústeckém kraji ve Šluknovském výběžku cca 20 km severozápadně od Varnsdorfu a 3 km východně od hraničního přechodu Dolní Poustevna - Sebnitz.. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní občanskou vybaveností.. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve Varnsdorfu. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta, knihovna, restaurace, potraviny. Dopravní obslužnost obce zajišťují vlaky a autobusy. Oceňovaná nemovitá věc se nachází na S okraji obce v zástavbě rodinných domů a na okraji zastavěného území.

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: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 1

Předmětem ocenění je jednopodlažní stavba rodinného domu. Objekt z roku 1993. Dům není podsklepený, 1.NP podlaží je částečně utopené do mírně svažitého terénu. Pod sklonitou střechou je vybudováno obytné podkroví, do výšky hřebene pak nízká půda. Součástí domu je garážové stání pro osobní automobil.

Základy domu betonové izolované (deska). Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnice, stěny mají tloušťku cca 40 cm a stropy jsou dřevěné trámové, v části pak tvořené keramicko betonovými tvarovkami hurdys. Objekt má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří lepenkové šablony (kanadský šindel), klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, zateplení pláště není provedeno. V přízemí domu: obývací pokoj o výměře 18,15 m², kuchyně o výměře 17,10 m², technická místnost o výměře 4,25 m², koupelna s WC o výměře 6,90 m², do podkroví pak schodiště o výměře 7,00 m², v podkroví chodba o výměře 6,85 m², koupelna o výměře 5,45 m², WC o výměře 2,25 m², zádveří o výměře 2,45 m², pokoj o výměře 15,25 m², ložnice o výměře 15,80 m², obývací pokoj o výměře 19,20 m², v přízemí domu pak jako příslušenství garážové stání o výměře 18,65 m² a zimní zahrada o výměře 12,70 m². Podlahová plocha činí 139 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 152,00 m². Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. V domě jsou dvě koupelny (vana, sprchový kout, umyvadlo), na WC je klasická toaleta. V domě jsou dřevěné prosklené interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry a stropní svítidla. Náslapné krytiny podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha a keramická dlažba. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Vytápění je zajištěno ústředně elektrickým kotlem a podlahovým vytápěním, částečně s deskovými radiátory. Ohřev TUV zajišťuje bojler.

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Upozornění na možný nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru

nemovitostí: obvod budovy neodpovídá stavu uvedenému v katastrální mapě - k jihovýchodní stěně budovy č.p. 1 byla provedena přístavba, která byla pravděpodobně provedena bez příslušných povolení. Pro správné určení by bylo však nutné provést alespoň základní pasportizaci stavby, což však není předmětem tohoto znaleckého posudku.

objekt má napojení na inženýrské sítě (vodovod a kanalizace) řešené ze sousedního objektu č.p. 253 (příbuzní vlastníka), a to pouze na základě ústní dohody bez zřízených věcných břemen. Případné napojení na vodovod a kanalizaci nebo ČOV by bylo nutné řešit individuálně. Zároveň je stávající příjezd veden přes pozemek p.č.492/24, který je ve vlastnictví jiné FO. Tento negativní faktor je zohledněn v rámci oceňovacího procesu. Připojení na elektřinu je zajištěno z běžné sítě.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

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 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

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	77,75 m ²
II.NP	74,00 m ²
<hr/>	
	151,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	13,00*9,30+3,20*1,80 =	3,00 m
II.NP		2,50 m
<hr/>		
	126,66 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	379,98 =
Z	zastřešení	348,32 =
<hr/>		
Obestavěný prostor - celkem:		728,30 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	127
Užitná plocha (UP)	[m ²]	152
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	728,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 283 000

Stáří	roků	31
Další životnost	roků	73
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 098 100

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy kolem domu, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 098 100,00
Procento příslušenství	%	20,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 019 620,00

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:	průměr z výše cit. ZP			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - index 2024/2022	1,20			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
28 140	1,00	28 140	1,20	33 768

Název: RD Vilémov

Popis:

Prodej rodinného domu 99 m², pozemek 694 m² Vilémov, okres Děčín
3 000 000 Kč

k prodeji velmi pěkný patrový dům jehož prostorné interiéry poskytují ideální užitnou plochu 99 m². Nabízený udržovaný dům má perfektní polohu v klidném přírodním prostředí, konkrétně v malebné obci Vilémov. Jeho velkým bonusem je rovinatá udržovaná zahrada o celkové ploše 694 m².

Vzdušný interiér o dispozici 4+kk sestává v přízemí z velké místnosti s přímým vstupem na terasu vhodnou k příjemnému odpočinku, samostatného WC a menší komory. Ve druhém podlaží se nachází 3 samostatné neprůchozí pokoje, kuchyňská linka vybavená elektrickými spotřebiči, prostorná koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, dále druhá samostatná toaleta a technická místnost. K dispozici je též menší balkon s krásným výhledem do zeleně.

Pozemek: 694,00 m²

Užitná plocha: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přípojky přes cizí pozemek	0,90



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - přípojky přes cizí pozemek;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	99,00	30 303	0,98	29 697

Název: RD Lipová

Popis: Prodej rodinného domu 119 m², pozemek 198 m² Lipová, okres Děčín
4 150 000 Kč

Jedná se o krásný rodinný dům s dostatkem prostoru a příjemným prostředím. V přízemí se nachází dílna na menší práce, sociální zařízení a koupelna se sníženým stropem s bodovkami. V suterénu najdete sklep, kde můžete složit dřevo, uhlí či případné nářadí. Vytápění je řešeno novým elektrickým kotlem a je zde také možnost vybudovat kotel na tuhá paliva. Jsou zde plastová okna a na střechu kryje pálená taška značky Bramac. Probíhaly zde postupně rekonstrukce od roku 2006 do 2015.

Pozemek: 198,00 m²

Užitná plocha: 119,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším, provedení a ST stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05



K6 Vliv pozemku - větší pozemek			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přípojky přes cizí pozemek			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším, provedení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - přípojky přes cizí pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 150 000	119,00	34 874	0,98	34 177

Název:	RD Vilémov			
Popis:	Prodej rodinného domu 130 m2, pozemek 646 m2 Vilémov, okres Dčín 2 299 000 Kč prodej rodinného domu ve Vilémově , dům stojí na pozemku jehož celková rozloha je 646m2 a prošel postupnou opravou (nové tepelné čerpadlo) Nemovitost je napojena na kanalizaci a vodu zajišťuje připojení na vodovod Zahrada má ideální polohu, kde je dostatek místa a klidu pro tvoření i odpočinek. Nachází se zde také zahradní domek na nářadí.			
Pozemek:	646,00 m ²			
Užitná plocha:	130,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v podobné poloze			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v podstatně lepším provedení a ST stavu			1,50	
K5 Celkový stav			1,50	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přípojky přes cizí pozemek			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podstatně lepším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - přípojky přes cizí pozemek;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 300 000	130,00	17 692	1,82	32 199



Minimální jednotková porovnávací cena	29 697 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 460 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 177 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	32 460 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	139,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 511 940 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 20 000,- Kč měsíčně

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				20 000	240 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					240 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	7 283 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	240 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	228 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	3 642
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	36 415
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	42 057
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	185 943
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 099 050

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

Porovnávací metoda

1) pozemek parc. č. st. 427 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1, pozemek parc. č. st. 523 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemky par. č. 492/4, 492/6, 516/20, to vše v obci Vilémov, okres Děčín, katastrální území Vilémov u Šluknova

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 podobných stavebních pozemků se pohybuje kolem 500,- 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]
500	1	500,00	1,00	500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	500,00 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	427	110	500,00		55 000
zastavěná plocha a nádvoří	523	29	500,00		14 500
ostatní plocha	492/4	832	500,00		416 000
trvalý travní porost	492/6	1 230	500,00		615 000
orná půda	516/5	1 988	500,00		994 000
orná půda	516/20	446	500,00		223 000
Celková výměra pozemků		4 635	Hodnota pozemků celkem		2 317 500

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům	5 098 100,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. venkovní úpravy	1 019 620,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. rodinný dům	4 511 940,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. výnosová hodnota	3 099 050,- Kč
5. Hodnota pozemků	
5.1. pozemky	2 317 500,- Kč

Porovnávací hodnota	4 511 940 Kč
Výnosová hodnota	3 099 050 Kč
Věcná hodnota	8 435 220 Kč
z toho hodnota pozemku	2 317 500 Kč

Obvyklá cena	4 500 000 Kč
	1 000 000 Kč p.č.516/5
slovy: čtyři miliony pět set tisíc Kč	

Silné stránky

- velká výměra pozemků
- objekt ve velmi dobrém ST stavu

Slabé stránky

- přípojky IS a příjezd přes cizí pozemek

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 11113 v k.ú. Vilémov u Šluknova odhaduji na částku 4 500 000,- Kč mimo pozemek p.č.516/5, který odhaduji na částku 1 000 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 11113 v k.ú. Vilémov u Šluknova

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 11113 v k.ú. Vilémov u Šluknova odhaduji na částku 4 500 000,- Kč mimo pozemek p.č.516/5, který odhaduji na částku 1 000 000,- Kč

Obvyklá cena	4 500 000 Kč
	1 000 000 Kč p.č.516/5
slovy: čtyři miliony pět set tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	3
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	1
ÚP obce	2







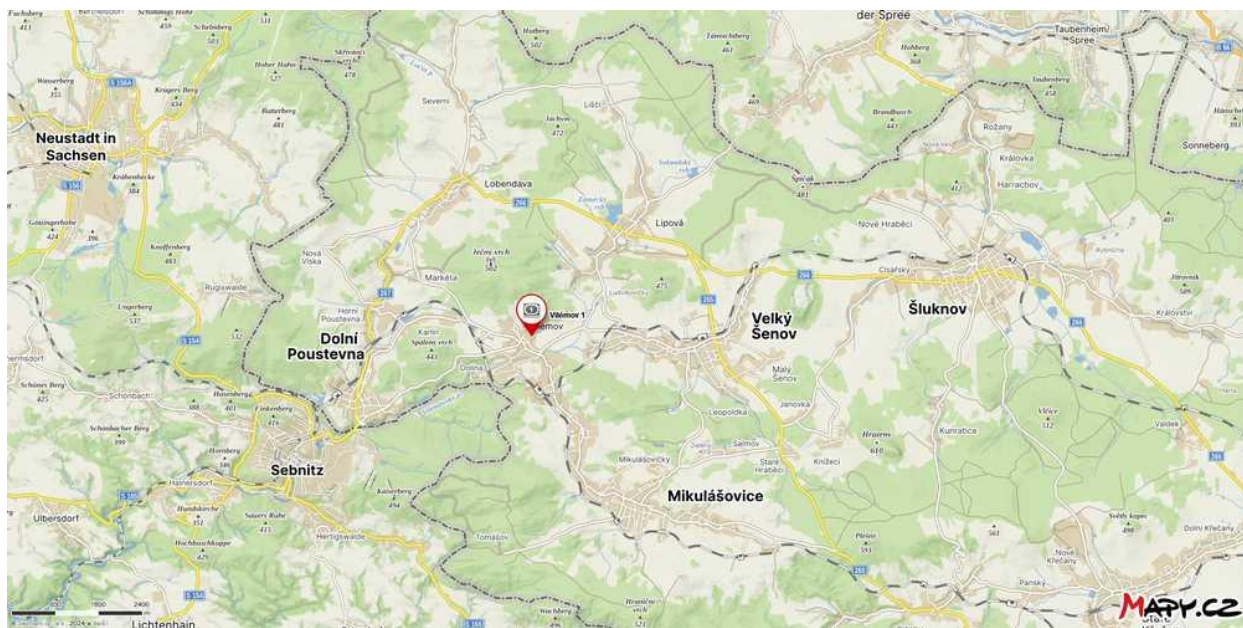
příjezd přes p.č.492/24

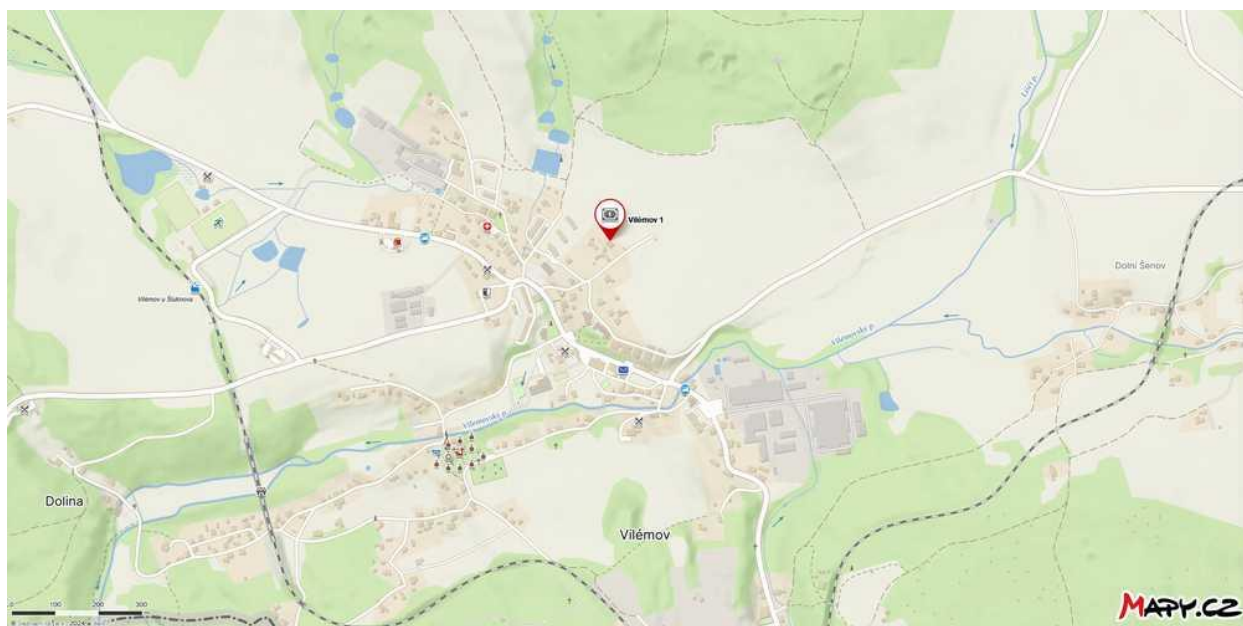


RD + venkovní altán



pozemek p.č.516/5

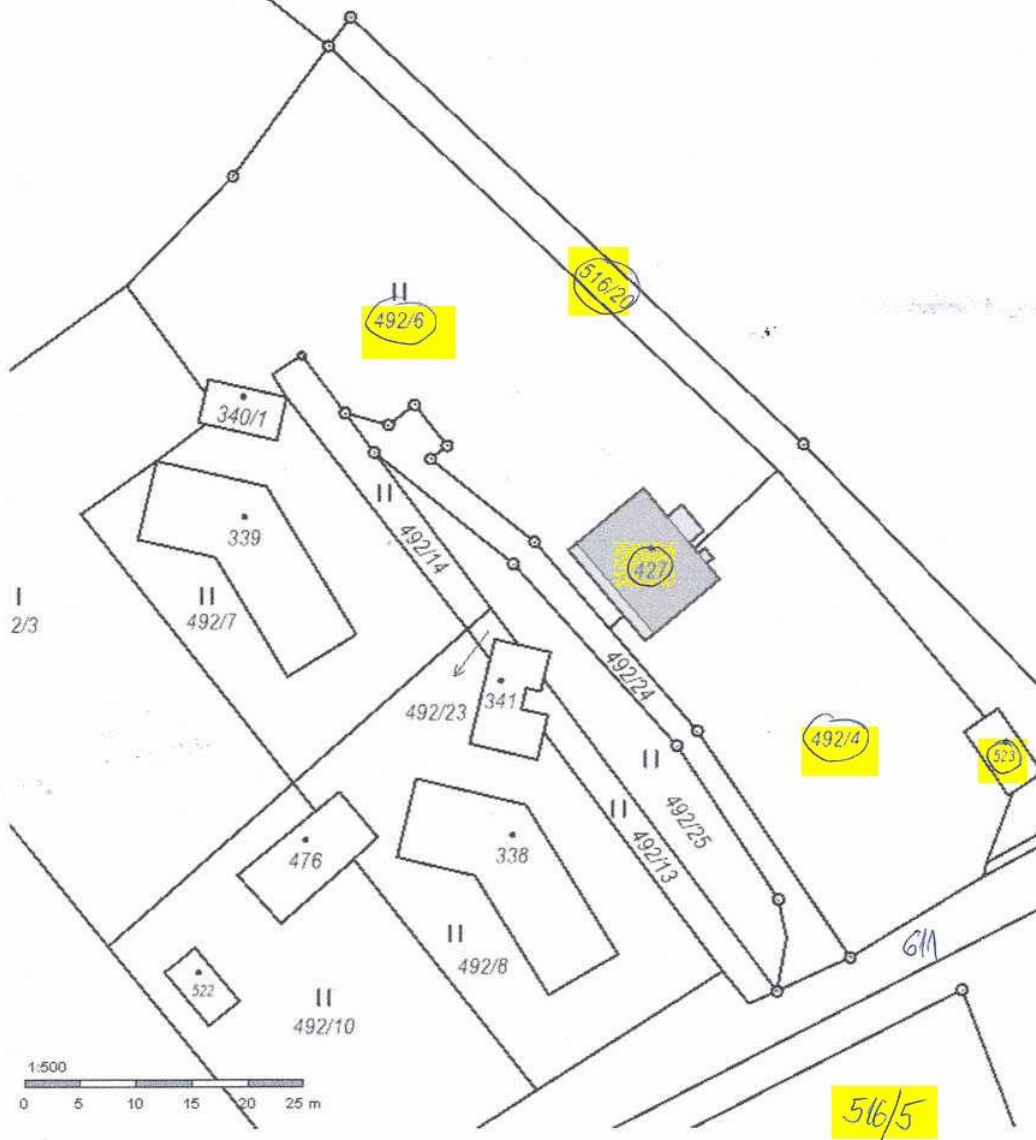






Nahlížení do KN

- Katastrální mapa
- Katastrální mapa + ortofoto
- Mapa poz. katastru
- Mapa poz. katastru + ortofoto



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítko 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	11113
Katastrální území:	Vilémov u Šluknova [781886]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lemfeld Libor, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov	

Pozemky

Parcelní číslo	
st. 427; součástí pozemku je stavba	110 a.p. 1
st. 523; součástí pozemku je stavba	29
492/4	832 OP
492/6	1250 Hp
516/5	1988 OR
516/20	446 OR

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

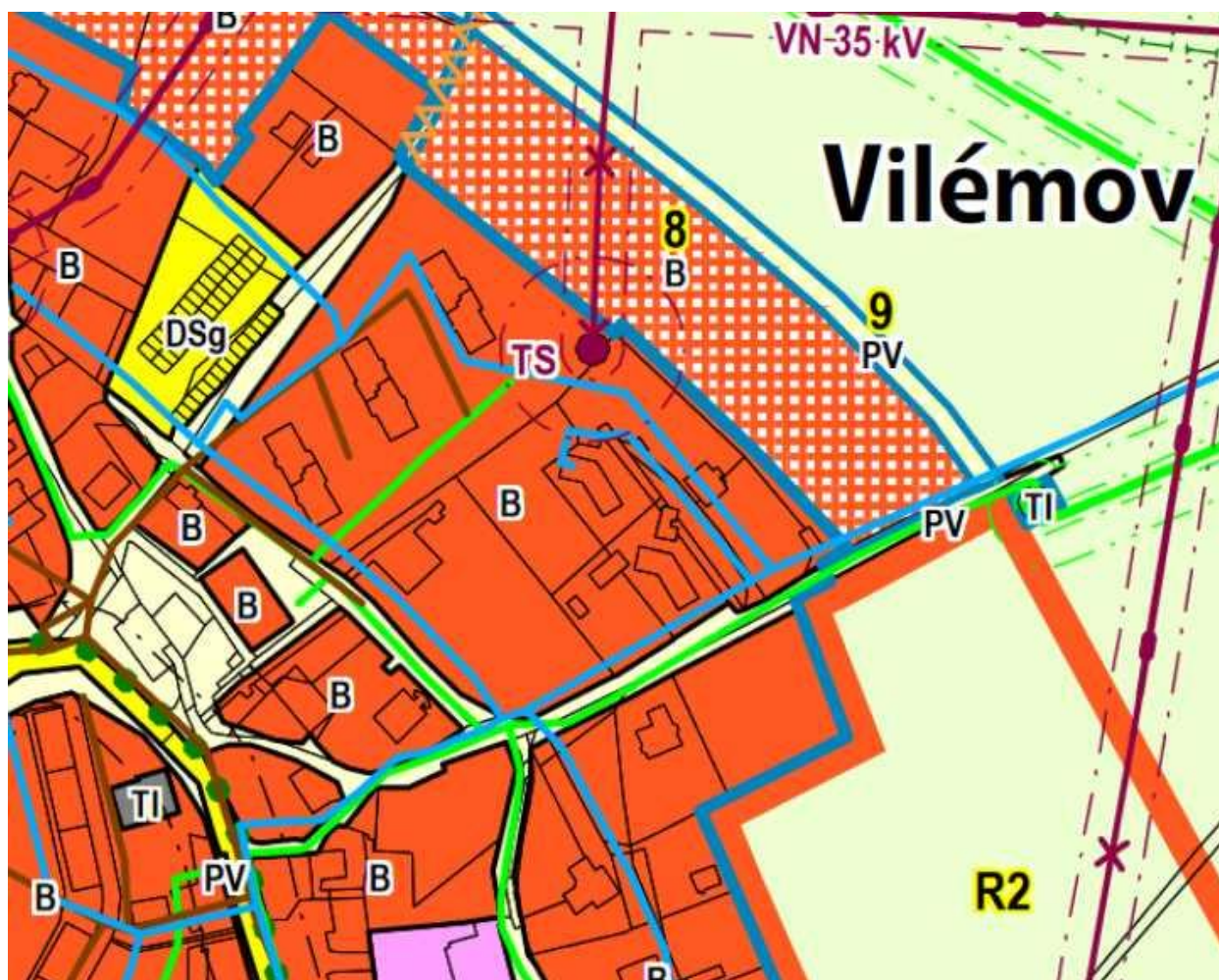
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.05.2024 11:00.



Plochy s rozdílným způsobem využití

*stabilizované
plochy*



*plochy
změn*



*územní
rezervy*



plochy bydlení

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6833.

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 6833-54/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 25.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.