

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028285/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny (tržní) u nemovité věci: rodinného domu č.p. 22 jež je součástí parc.č. St.3, parc.č. St.3, 59, 62/1, 62/2 a 1119/9 to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.55 pro k.ú. a obec Blažkov, okres Žďár nad Sázavou.

Znalec: Ing. Viktor Kovalec
Šumperská 523
788 13 Rapotín
telefon: +420731516169
e-mail: odhadykovalec@gmail.com
datová schránka: fp8udvw

Zadavatel: MORAVOLEN HOLDING a.s.
Krátká 2863/2
787 01 Šumperk

OBVYKLÁ CENA

2 850 000 Kč

Počet stran: 28 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 09.02.2024

Vyhotoveno: V Rapotíně 29.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny (tržní) u nemovité věci: rodinného domu č.p. 22 jež je součástí parc.č. St.3, parc.č. St.3, 59, 62/1, 62/2 a 1119/9 to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.55 pro k.ú. a obec Blažkov, okres Ždár nad Sázavou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny (tržní) u nemovité věci: rodinného domu č.p. 22 jež je součástí parc.č. St.3, parc.č. St.3, 59, 62/1, 62/2 a 1119/9 to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.55 pro k.ú. a obec Blažkov, okres Ždár nad Sázavou.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé (tržní) k datu ocenění.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, nebyl vpuštěn do objektu a prohlídka proběhla jen zevrubně z venkovní části.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.02.2024 za přítomnosti znalce a paní Žváčkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Prohlídka na místě samém a zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) LV č.55 ze dne 28.3.2024 pro k.ú. a obec Blažkov, okres Ždár nad Sázavou
- 2) Kopie katastrální mapy
- 3) Vyhl. MF ČR č.540/2002 Sb., ve znění vyhl. č.452/2003 Sb., č.640/2004 Sb. , č.617/2006 Sb., č.76/2007 Sb., č.3/2008 Sb., č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb. , č.364/2010 Sb. , č.387/2011 Sb., č.450/2012 Sb., č.441/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb. , č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. , č.377/2022 Sb. a č.434/2023 Sb.
- 4) Zákon číslo 151/1997 Sb., v platném znění.
- 5) Místní šetření ze dne 9.2.2024 spojené s prohlídkou na místě samém
- 6) Platný ÚP obce
- 7) Laserový přístroj LeicaDisto lite 5
- 8) Odborná literatura, vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Prohlídka na místě samém.

Znalci byla umožněna řádná prohlídka, nebyl vpuštěn do objektu. Zpracování tedy provedeno dle možností.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro účely tohoto znaleckého posudku je pro zjištění ceny obvyklé použita metoda porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka na místě samém a zpracování znaleckého posudku v souladu s platnou legislativou. Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, nebyl vpuštěn do objektu a prohlídka proběhla jen zevrubně z venkovní části. Informace o vybavení, stavu a velikosti byly poskytnuty jen ústně paní Žváčkovou která nemovitost obývá.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Prohlídka a následné zpracování na základě zrealizovaných prodejů. Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, nebyl vpuštěn do objektu a prohlídka proběhla jen zevrubně z venkovní části.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Blažkov, k.ú. Blažkov
Adresa nemovité věci: Blažkov 22, 592 51 Blažkov

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Zástěra, Mahenova 1827/1, 669 02 Znojmo, LV: 55, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou PD či jiné listiny.

Místopis

Obec se rozkládá jihozápadním směrem 14 km od Bystřice nad Pernštejnem v nadmořské výšce 515 m. Skládá se ze dvou obecních částí - Blažkov a Dolní Rozsíčka. V obci se nachází omezené řady IS a velmi omezená občanská vybavenost.

Z pohledu trhu jde o rezidenční a rekreační obec sloužící k bydlení a rekreaci.

Oceňované nemovitost se nachází v širším centru obce v původní zástavbě RD. Dle platného ÚP obce se větší část nemovitosti nachází ve stávajících plochách bydlení. Přístup je zajištěn z místní zpevněné komunikace na parc.č. 1137/1 vedené v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví obce Blažkov. Přístupová komunikace je asfaltová, běžných parametrů a umožňuje spíše omezenější parkování u domu. V místě se nachází napojení veřejný vodovodní řád, plynovod a vedení NN. Vzdálenost k nejbližší zastávce autobusu cca 100 metrů, vzdálenost do centra obce cca 100 m. V místě velmi omezená občanská občanská vybavenost . Jde o běžnou lokalitu pro bydlení či rekreaci v rámci obce.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input 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"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> 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

1137/1 obec Blažkov

Celkový popis nemovité věci

Jde o bývalou zemědělskou usedlost užívanou jako rodinný dům s navazující bývalou hospodářskou částí, dále stodola a běžné venkovní úpravy a zázemí ve formě pozemků. Dále je předmětem parc.č.1119/9 vedená jako ostatní plocha, ostatní komunikace když jde o část parcely pod MK nacházející se mimo zastavěné území a netvoří FC se shora uvedenou stavbou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: část stavby RD č..p. 22 a stodoly se nachází na parcelách cizího vlastníka - RD na parc.č.St.4/2 - Vrána David Ing. a Vrána Lubomír Ing., stodola na parc.č.St.4/3 - Vrána David Ing. a Vrána Lubomír Ing

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na předloženém LV č.55 pro k.ú. Blažkov ze dne 28.3.2024 je uvedeno předkupní právo pro Sberbank CZ, zástavní právo smluvní pro Sberbank CZ, zástavní právo soudcovské pro Frenn Trading, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, nařízení exekuce, rozhodnutí o úpadku, prohlášení konkurzu, podaná žaloba o určení vlastnictví, upozornění na spornou hranici mezi pozemky. Uvedená omezení nejsou zohledněna.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Seznámení se s podklady, prohlídka a následné zpracování znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Pozemek

Parcela č. St. 3 zastavěná stavbou RD s hospodářskou částí, 2 x , stodolou a část tvoří dvůr, dále dále parcely č. 59 (zahradu), 62/1 (zahradu) a 62/2 (ostatní plocha, zeleň) užívané jako zahrady ve funkčním celku. Parcely tvoří jeden ucelený obdélníkový pozemek který je vesměs rovný, osluněný a přístupný přímo ze zpevněné MK. Parcely tvoří jeden ucelený pozemek který je vesměs rovný, osluněný, přístupný přímo ze pevněné MK. V platném ÚP obce jsou parc.č. St.3, 59 a 62/2 vedeny v zastavěném území, parc.č. 62/2 je vedena jako nezastavitelná.

Parc.č. 1119/9 vedená jako ostatní plocha, ostatní komunikace, když jde o část pozemku pod MK nacházející se mimo zastavěnou část obce.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	1 282
zahradu	59	173
zahradu	62/1	2 860
ostatní plocha	62/2	540
ostatní plocha	1119/9	85
Celková výměra pozemků		4 940

RD č.p. 240

Druh stavby

Jde o bývalou zemědělskou usedlost zapsanou v KN jako zemědělská usedlost jež je užívaná jako rodinný dům.

Konstrukční řešení:

Osazení do terénu je provedeno běžným způsobem, základy z kameniva prolévaného betonem. Svislé nosné konstrukce zděné tl.450+mm, vnitřní příčky zděné. Stropy s podhledem rovným a klenutým, smíšené. Krov dřevěný vazbový, střecha sklonitá sedlová, krytina pálená taška. Klempířské konstrukce z pozinkovaných plechů. Úpravy vnitřních povrchů vápenné omítky, malby. Vnitřní keramické obklady sociálního zařízení a kuchyně. Úpravy vnějších povrchů vápenná omítky, vnější obklady chybí. Schody kamenné. Dveře dřevěné náplňové. Okna plastová. Povrch podlah obytných místností dlažby, laminátové plovoucí, ostatní místnosti dlažby a beton. Vytápění lokální kamna na tuhá paliva a elektrické přímotopy. Elektroinstalace světelná a motorová, bleskosvod. Vnitřní vodovod, rozvod studené a teplé vody. Ohřev TUV el.bojler s rozvodem po domě. Odkanalizování všech vpustí. Vybavení koupelna se sprchovým koutem, umyvadla, 1 x WC splachovací. Kuchyně s linkou a sporákem na PB. Ostatní vybavení RD.

Nemovitost je napojena na veřejný vodovodní řád, distribuční rozvod NN.

Dispoziční řešení:

Rodinný dům volně stojící s navazující hospodářskou částí, z malé části podsklepený, jedno

nadzemní podlaží a nevyužitě podkroví. Velikost 2+1.

Dispoziční řešení: I.PP - sklep; I.NP - chodba, spíž, komora, koupelna s WC, kuchyně, dva obytné pokoje.

Stáří a stav:

Dle sdělení jde o RD z konce devatenáctého století, v průběhu užívání byla běžně udržovaná.

Provedená výměna střešní krytiny, výměna oken, modernizace interiéru.

Celkový stavebně technický stav je dobrý, RD je běžně vybaven, obyvatelný a nevykazuje žádné zjevně viditelné vady či poruchy.

Ke dni provedení prohlídky byl objekt obydlen.

Příslušenství:

1) Navazující hospodářská část na parc.č. St.3 o ZP cca 162 m²

2) Přestárlá stodola na parc.č. St.3 (vlevo při vstupu) o ZP cca 68 m²

3) Stodola na parc.č. St.3 (přímo proti vstupu) o ZP cca 221 m²

4) Běžné venkovní úpravy - přípojky IS, studna, oplocení, zpevněné plochy.

Na pozemku se dále nachází trvalé porosty.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
I.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	11,00 m ²	0,50	5,50 m ²	
				5,50 m²
I.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
předsín, komora, koupelna s WC, 2 xpoko a kuchyně	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²	
				100,00 m²
				105,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	5,50*2,60 =	14,30	2,20 m
I.NP	14,70*8,80 =	129,36	3,00 m
		143,66 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	(5,50*2,60)*(2,20) =	31,46
NP	vrchní stavba	(14,70*8,80)*(3,40) =	439,82
Z	zastřešení	(14,70*8,80)*(4,30/2) =	278,12
Obestavěný prostor - celkem:			749,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné prolévané betonem
2. Zdivo	zděné tl.450+mm
3. Stropy	smíšené s podhledem rovným a klenutým
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný

5. Krytina	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky, malby
8. Fasádní omítky	vápenné omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	kamenné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	dlažby a plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby a beton
16. Vytápění	lokální kamna na TP, el.přímotopy
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody
20. Zdroj teplé vody	el.bojler,
21. Instalace plynu	PB
22. Kanalizace	úplně odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	1 x kuchyňská linka se sporákem
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna se sprchovým koutem, ,umyvadla
25. Záchod	1 x WC splachovací
26. Ostatní	ostatní vybavení RD

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání je provedeno dle zrealizovaných prodejů.

Užitná plocha:	105,50 m ²
Obestavěný prostor:	749,40 m ³
Zastavěná plocha:	129,36 m ²
Plocha pozemku:	4 940,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

S přihlédnutím ke stavu, poloze .

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Bobrůvka
Lokalita:	Bobrůvka
Popis:	RD v obci Bobrůvka, č.p. 16. Zděný volně stojící rodinný dům, nepodsklepený, jedno nadzemní podlaží o velikosti 4+1. RD z roku 1945, udržovaný, provedená rekonstrukce sociálního zařízení. Okna kastlová, vytápění kamna na TP, el.přímotopy, TUV el.bojler, 1 x koupelna se sprchovým koutem a 1 x WC. RD napojen na NN, vodovod, jímku, na zahradě studně. Příslušenství tvoří zděná stodola o ZP cca 80m ² , běžné venkovní úpravy. Prodej 06/2023 za 3 097 000 Kč. V-2511/2023-714
Pozemek:	943,00 m ²

Obestavěný prostor: 988,00 m³
Užitná plocha: 139,00 m²
Zastavěná plocha: 163,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej	1,00
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Typ budovy - zděný volně stojící přízemní	1,00
K4 Stáří a stav budovy - obdobný stav	1,00
K5 Velikost - větší	1,05
K6 Vybavení - obdobné	1,00
K7 Příslušenství - stodola, venkovní úpravy	1,00
K8 Pozemek - menší	1,10
K9 Názor zpracovatele - bez korekcí	1,00



Zdroj: KS

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej; Poloha - obdobná; Typ budovy - zděný volně stojící přízemní; Stáří a stav budovy - obdobný stav; Velikost - větší; Vybavení - obdobné; Příslušenství - stodola, venkovní úpravy; Pozemek - menší; Názor zpracovatele - bez korekcí;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 097 000	139,00	22 281	1,16	25 846

Název: RD Bohuňov

Lokalita: Bohuňov

Popis: RD v obci Bohuňov č.p. 39. RD zděný volně stojící nepodsklepený, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví o velikosti 5+1. Celkový stav je spíše zanedbanější, vytápění lokální na TP, okna kastlová, 1 x koupelna s vanou, 1 x WC. RD na pojen na vodovod, jímku a NN. Příslušenství tvoří zděná stodola. Prodej 12/2023 za 2 200 000 Kč, V-5015/2023-714.

Pozemek: 1 071,00 m²

Obestavěný prostor: 785,00 m³

Užitná plocha: 107,00 m²

Zastavěná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej	1,00
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Typ budovy - zděný volně stojící patrový RD	1,05
K4 Stáří a stav budovy - spíše mírně horší stav	1,05
K5 Velikost - obdobná	1,00
K6 Vybavení - horší	1,10
K7 Příslušenství - stodola, venkovní úpravy	1,00
K8 Pozemek - menší	1,10
K9 Názor zpracovatele - bez korekcí	1,00



Zdroj: KS

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej; Poloha - obdobná; Typ budovy - zděný volně stojící patrový RD; Stáří a stav budovy - spíše mírně horší stav; Velikost - obdobná; Vybavení - horší; Příslušenství - stodola, venkovní úpravy; Pozemek - menší; Názor zpracovatele - bez korekcí;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 200 000	107,00	20 561	1,33	27 346

Název:	RD Milešín			
Lokalita:	Milešín			
Popis:	RD v obci Milešín č.p. 16. Jde o zděný volně stojící RD nepodsklepený, jedno nadzemní podlaží a nevyužitým podkrovím o velikosti 3+1. RD prvorepublikový, vnitřní část modernizovaná, okna plastová, vytápění lokální kamna na TP a el. akumulací. 1 x koupelna se sprchovým koutem, 1 x WC. Příslušenství tvoří garáž v RD. Běžné venkovní úpravy, zázemí v formě zahrady. Prodej 03/2024 za 3 199 000 Kč, V-569/2024-14.			
Pozemek:	662,00 m ²			
Obestavěný prostor:	855,00 m ³			
Užitná plocha:	111,00 m ²			
Zastavěná plocha:	171,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej			1,00	
K2 Poloha - spíše lepší			0,90	
K3 Typ budovy - zděný volně stojící přízemní RD			1,00	
K4 Stáří a stav budovy - obdobné			1,00	
K5 Velikost - mírně větší			1,02	
K6 Vybavení - spíše lepší			0,95	
K7 Příslušenství - garáž, venkovní úpravy			1,00	
K8 Pozemek - menší			1,10	
K9 Názor zpracovatele - bez korekcí			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - prodej; Poloha - spíše lepší; Typ budovy - zděný volně stojící přízemní RD; Stáří a stav budovy - obdobné; Velikost - mírně větší; Vybavení - spíše lepší; Příslušenství - garáž, venkovní úpravy; Pozemek - menší; Názor zpracovatele - bez korekcí;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 03/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 199 000	111,00	28 820	0,96	27 667



Zdroj: KS

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota stanovena na základě zrealizovaných prodejů v blízkém okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 846 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 953 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 667 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	26 953 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	105,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 843 542 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 843 542 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 850 000 Kč
slovy: Dvamilionyosmsetpadesáttisíc Kč	

Silné stránky

- + zázemí
- + lze užívat jako chalupu
- + možnost rozšíření

Slabé stránky

- omezené možnosti zaměstnání v okolí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota stanovena na základě zrealizovaných prodejů.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny (tržní) u nemovité věci: rodinného domu č.p. 22 jež je součástí parc.č. St.3, parc.č. St.3, 59, 62/1, 62/2 a 1119/9 to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.55 pro k.ú. a obec Blažkov, okres Ždár nad Sázavou.

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku pro stanovení ceny obvyklé byl použit postup porovnávání nemovitostí jež je běžně užíván v odborných kruzích oceňovatelů, bank, exekutorských úřadu a pod. v ČR.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Účelem znaleckého je stanovení obvyklé ceny (tržní) u nemovité věci: rodinného domu č.p. 22 jež je součástí parc.č. St.3, parc.č. St.3, 59, 62/1, 62/2 a 1119/9 to vše včetně příslušenství, jak je zapsáno na LV č.55 pro k.ú. a obec Blažkov, okres Ždár nad Sázavou.

Obvyklá cena

2 850 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetpadesátisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Cena stanovena bez jakýchkoliv zatížení.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti, nebyl vpuštěn do objektu a prohlídka proběhla jen zevrubně z venkovní části. Informace o vybavení, stavu a velikosti byly poskytnuty jen ústně paní Žváčkovou která nemovitost obývá.

Parcela č. 1119/9 je prakticky bez vlivu na stanovenou cenu.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

LV	4
Mapa KN	2
Mapa polohy	1
Fotodokumentace	3
Územní plán	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028285/2024.

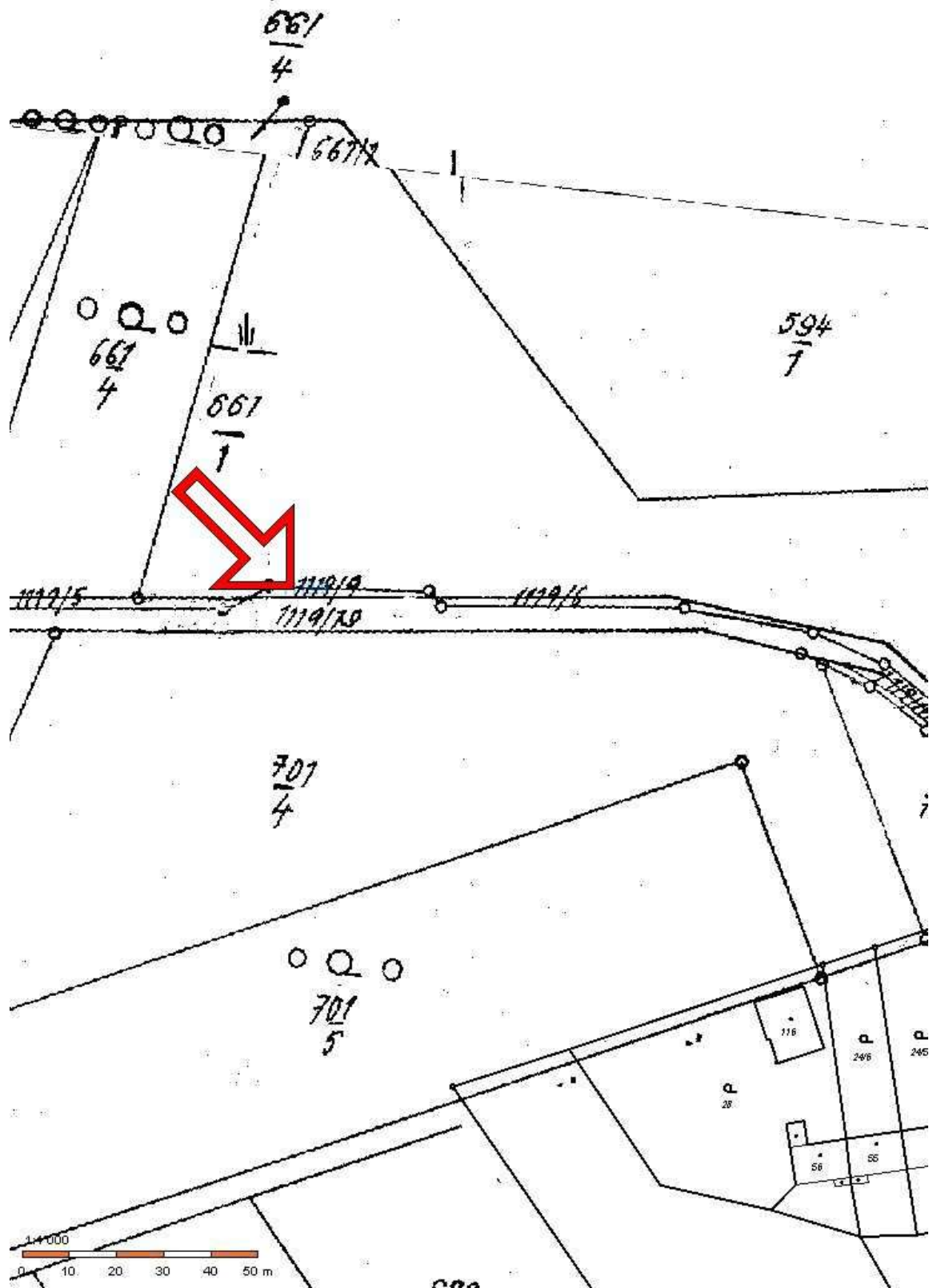
V Rapotíně 29.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

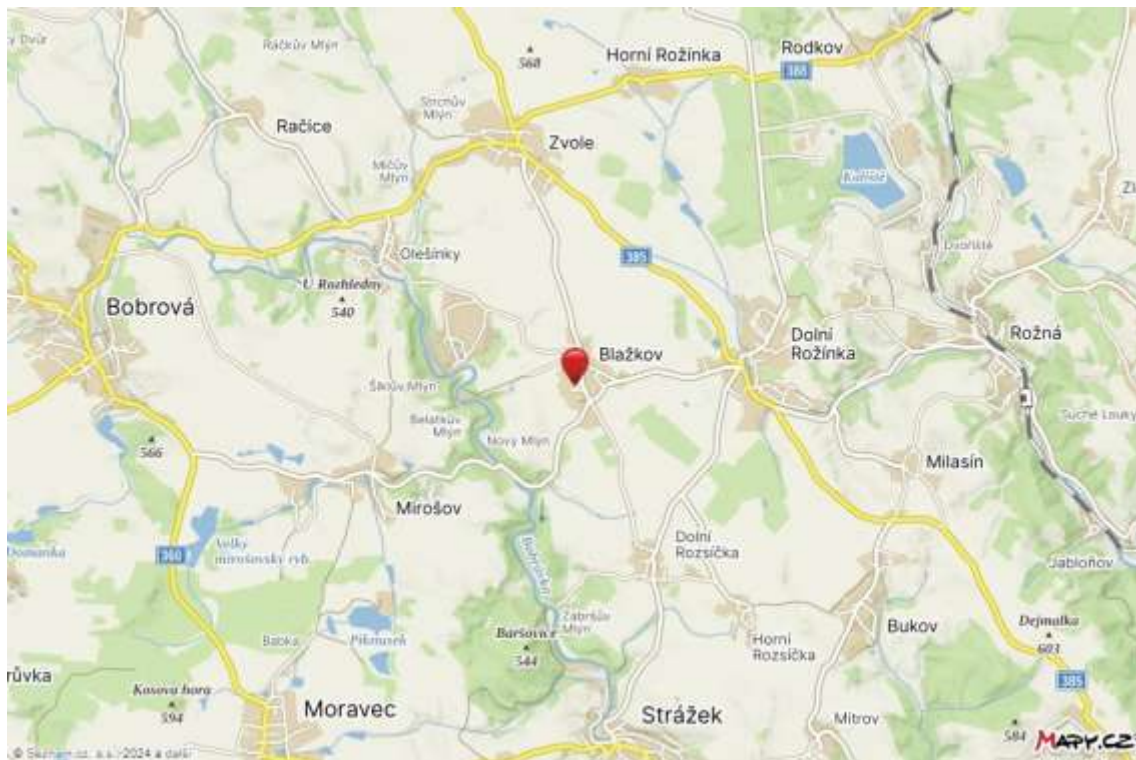
Ing. Viktor Kovalec
Šumperská 523
788 13 Rapotín

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 028285/2024

	počet stran A4 v příloze:
LV	4
Mapa KN	2
Mapa polohy	1
Fotodokumentace	3
Územní plán	1



Mapa oblasti



Fotodokumentace







Územní plán

