

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6909-28/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.112 v k.ú. a obci Nedašova Lhota

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: insolvenční správce Miroslava Jagoše, IČ: 69585741, Ing. Libor Pavlíček
Hradecká 668
746 01 Opava

Číslo jednací: 6909

OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

id.1/3: 830 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.5.2025

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 23.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku p.č. St.252 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm postavená budova č.p. 112 – rodinný dům zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro obec a katastrální území Nedašova L.,hota, včetně všech součástí a příslušenství

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro insolvenční řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2025 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.21 - informace o nemovitosti ze dne 13.5.2025
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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.

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 Zlínský, okres Zlín, obec Nedašova Lhota, k.ú. Nedašova Lhota
Adresa nemovité věci: Nedašova Lhota 112, 763 32 Nedašova Lhota

Vlastnické a evidenční údaje

Marie Brabcová, Nádražní 860, 696 11 Mutěnice, LV: 21, podíl: 1 / 3
Miroslav Jagoš, Masarykova 200, 696 11 Mutěnice, LV: 21, podíl: 1 / 3
Pavel Jagoš, Masarykova 200, 696 11 Mutěnice, LV: 21, podíl: 1 / 3

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky a kontrolního zaměření

Místopis

Obec Nedašova Lhota na V okraji okresu Zlín asi 30 km východně od okresního města.
V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura - viz. situace v příloze.
Oceňovaný RD č.p.112 se nachází po pravé straně místní komunikace ve středu obce
- 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
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění
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

1570/1

Obec Nedašova Lhota, č. p. 10, 76332 Nedašova Lhota

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 112

Přízemní, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím dispozičně řešený jako jednobytový 3+kk postavený na místě původního objektu z konce 30.let minulého století po kompletní rekonstrukci (z původního objektu zůstaly pouze základy a obvodové zdivo) .

Standartní zděný objekt, zdivo v tl. do 50 cm, stropy dřevěné s viditelnými stropními trámy jak nad I. NP tak nad podkrovím(strop do „kalenice“, sedlový krov, skládaná betonová tašková krytina, klempířské konstrukce úplně z CU plechů. Dřevěné schodiště, dřevěná EURO okna, dřevěné vnitřní dveře do obložkových zárubní, betonové podlahy v I.NP a kombinace keramické dlažby a plovoucích podlah, v podkroví podlahy palubové, vnitřní štukové omítky a standartní keramické obklady v koupelně a WC, v podkroví doplněné o SDK příčky.Venkovní zateplená fasáda. Standartní zařizovací předměty koupelny, WC (rohová vana a sprchový kout, umyvadla), standartní kuchyně se SK deskou doplněná o kachlová kamna.Standartní rozvody ZTI a NN. Ústřední vytápění kotlem na plyn, rozvody v Cu trubkách a otopné panely. Objekt ve výborném ST stavu

Venkovní úpravy

Přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy kolem objektu

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

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 na p.č.st.252
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. rodinný dům na LV 21
- 4. Výnosová hodnota**
 - 4.1. výnosová hodnota
- 5. Hodnota pozemků**
 - 5.1. pozemek

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 na p.č.st.252

Věcná hodnota dle THU

Standartní zděný objekt, zdivo v tl. do 50 cm, stropy dřevěné s viditelnými stropními trámy jak nad I. NP tak nad podkrovím(strop do „kalenice“, sedlový krov, skládaná betonová tašková krytina, klempířské konstrukce úplně z CU plechů. Dřevěné schodiště, dřevěná EURO okna, dřevěné vnitřní dveře do obložkových zárubní, betonové podlahy v I.NP a kombinace keramické dlažby a plovoucích podlah, v podkroví podlahy palubové, vnitřní štukové omítky a standartní keramické obklady v koupelně a WC, v podkroví doplněné o SDK příčky.Venkovní zateplená fasáda. Standartní zařizovací předměty koupelny, WC (rohová vana a sprchový kout, umyvadla), standartní kuchyně se SK deskou doplněná o kachlová kamna.Standartní rozvody ZTI a NN. Ústřední vytápění kotlem na plyn, rozvody v Cu trubkách a otopné panely. Objekt ve výborném ST stavu

Užitná plocha

Název	Užitná plocha	
I.NP	$67,50 \cdot 0,8 =$	54,00 m ²
podkroví	$67,50 \cdot 0,8 =$	54,00 m ²
		108,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]		výška
I.NP	$5,00 \cdot 13,50 =$	67,50	2,70 m
podkroví	$5,00 \cdot 13,50 =$	67,50	3,20 m
		135,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část - sokl	$5,00 \cdot 13,50 \cdot 0,50 =$	33,75
NP	vrchní část	$5,00 \cdot 13,50 \cdot 2,70 =$	182,25
Z	střešní část	$5,00 \cdot 13,50 \cdot 3,70/2 =$	124,88
Obestavěný prostor - celkem:			340,88 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové + kamenné, izolované
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 50 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha, koberce, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový se zásobníkem
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	sklokeramická varná deska, el. trouba
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprch.kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	kachlová kamna

Jednotková cena	10 000 Kč/m ³
Množství	340,88 m ³
Reprodukční cena	3 408 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	242 025	242 025	7,13
2. Zdivo	22,30	760 162	760 162	22,41
3. Stropy	8,40	286 339	286 339	8,44
4. Střecha	5,20	177 258	177 258	5,23
5. Krytina	3,20	109 082	109 082	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,80	27 270	27 270	0,80

7. Vnitřní omítky	6,20	211 346	211 346	6,23
8. Fasádní omítky	3,10	52 836	52 836	1,56
8. Fasádní omítky	3,10	52 836	52 836	1,56
9. Vnější obklady	0,40	13 635	13 635	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	78 402	78 402	2,31
11. Schody	2,40	81 811	81 811	2,41
12. Dveře	3,30	112 490	112 490	3,32
13. Okna	5,20	177 258	177 258	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	74 994	74 994	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,10	37 497	37 497	1,11
16. Vytápění	4,40	149 987	149 987	4,42
17. Elektroinstalace	4,10	139 761	139 761	4,12
18. Bleskosvod	0,60	20 453	20 453	0,60
19. Rozvod vody	3,00	102 264	102 264	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,80	61 358	61 358	1,81
21. Instalace plynu	0,50	17 044	17 044	0,50
22. Kanalizace	2,80	95 446	95 446	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	17 044	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	173 849	173 849	5,13
25. Záchod	0,40	13 635	13 635	0,40
26. Ostatní	3,60	122 717	122 717	3,62
Upravená reprodukční cena			3 391 756 Kč	
Množství			340,88 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 950 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	68
Užitná plocha (UP)	[m ²]	108
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	340,88
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 950
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 950
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 391 756
Stáří	roků	15
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 052 580

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

Přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy kolem objektu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	3 052 580,40
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	152 629,02

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům na LV 21

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK

Užitná plocha:	108,00 m ²
Obestavěný prostor:	340,88 m ³
Zastavěná plocha:	67,50 m ²
Výměra pozemku:	208,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

RD Lačnov

Popis:

Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 2112 m2 4 150 000,- Kč

Dům v klidné části Lačnova, garáž vedle domu, krbová kamna , nedokončené podkroví, zahrada

Pozemek:

2 112,00 m²

Užitná plocha:

120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK

0,95

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD v horší poloze

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 - podstatně menší pozemek

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl.

0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD v horší poloze; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podstatně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

4 150 000

120,00

34 583

0.74

25 591



Název:	RD Střelná			
Popis:	Prodej rodinného domu 110 m ² , pozemek 1162 m ² Střelná 3 595 000,- Kč			
	velmi zachovalý rodinný dům ve Střelné – v klidné valašské obci na úpatí Bílých Karpat, Dřevostavba od dodavatele RD Rýmařov z roku 2002 je ve skvělém stavu – sloužila pouze jako víkendové bydlení. Dům o ploše 110 m ² dispozičně je řešen jako 4+kk – v přízemí obývací prostor s kuchyňským koutem, koupelnu se saunou a malý pokoj. V patře se nacházejí další dvě místnosti, Obývací pokoj s kuchyní a jeden pokoj v patře jsou orientovány na západ, Na rovinatém pozemku o výměře 1 162 m ²			
Pozemek:	1 162,00 m ²			
Užitná plocha:	110,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00			
K3 Poloha - v horší poloze	0,90			
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,10			
K5 Celkový stav	1,10			



K6 Vliv pozemku - podstatně menší pozemek 0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v podíl. spoluhl. 0,80

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podstatně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 595 000	110,00	32 682	0,66	21 570

Název: RD Brumov

Popis: Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 636 m² H. Synkové, Brumov
3 800 000,- Kč

k prodeji rodinný dům nepodsklepenýs jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dispozice domu: v přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyně, velký obývací pokoj, ložnička, ložnice, průchozí pokoj, koupelna a WC. V celém půdorysu podkroví jsou 2 obytné místnosti. Před vchodem do domu je zastřešená terasa.

Dům je napojen na veřejnou elektřinu, vodovod i kanalizaci. Topení je lokální kachlovými krbovými kamny a elektrickými přímotopy. Střecha je kryta pálenou taškou, fasáda je zrekonstruovaná, okna jsou dřevěná. Podlahy v přízemí jsou kryty dlažbou, v podkroví jsou podlahy dřevěné prkenné. Na oploceném pozemku o celkové výměře 636 m² stojí 2 přístavby na nářadí. Zahrada je udržovaná Dům je na velmi atraktivním místě pod Brumovským hradem

Pozemek: 636,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 800 000	160,00	23 750	0,89	21 138

Minimální jednotková porovnávací cena	21 138 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 766 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 591 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	22 766 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	108,00 m ²

4. Výnosová hodnota**4.1. výnosová hodnota**

Obvyklé nájemné za podobné objekty v místě a čase: do 10 000,- 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				10 000	120 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 391 756
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	2 374
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	33 918
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	37 792
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	76 208
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 270 133

5. Hodnota pozemků**5.1. pozemek****Porovnávací metoda**

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 1 000,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.252	208	1 000,00		208 000

Celková výměra pozemků	208	Hodnota pozemků celkem	208 000
-------------------------------	------------	-------------------------------	----------------

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům na p.č.st.252	3 052 580,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy	152 629,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. rodinný dům na LV 21	2 458 728,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. výnosová hodnota	1 270 133,- Kč
5. Hodnota pozemků	
5.1. pozemek	208 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 458 728 Kč
Výnosová hodnota	1 270 133 Kč
Věcná hodnota	3 413 209 Kč
z toho hodnota pozemku	208 000 Kč

Obvyklá cena	2 500 000 Kč
	id.1/3: 830 000 Kč
slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč	
osm set třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- objekt ve výborném ST stavu

Slabé stránky

- objekt v podílovém spoluvlastnictví
- minimální pozemek pouze kolem domu
- nevýhodná lokalita

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku p.č. St. 252 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm postavená budova č.p. 112 – rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro obec a katastrální území Nedašova Lhota, včetně všech součástí a příslušenství **odhaduji na částku 2 500 000,- Kč, podíl id.1/3 potom na částku 830 000,- Kč**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku p.č. St.252 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm postavená budova č.p. 112 – rodinný dům zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro obec a katastrální území Nedašova L.,hota, včetně všech součástí a příslušenství

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku p.č. St. 252 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm postavená budova č.p. 112 – rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21 pro obec a katastrální území Nedašova Lhota, včetně všech součástí a příslušenství **odhaduji na částku 2 500 000,- Kč, podíl id.1/3 potom na částku 830 000,- Kč**

Obvyklá cena

2 500 000 Kč
id.1/3: 830 000 Kč

slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč
osm set třicet tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena id.1/3 pro daný účel je 830 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	3
situování, snímek z PM	2
výpis z LV 21	2



obýv. pokoj s kuch.koutem v I.NP



dtto



samostatné WC



plyn. kotel se zás. ohřívačem TUV



koupelna



schodiště do podkroví



podkrovní prostory



dtto



koupelna s WC v podkroví



podkroví se schodištěm



dvorní pohled



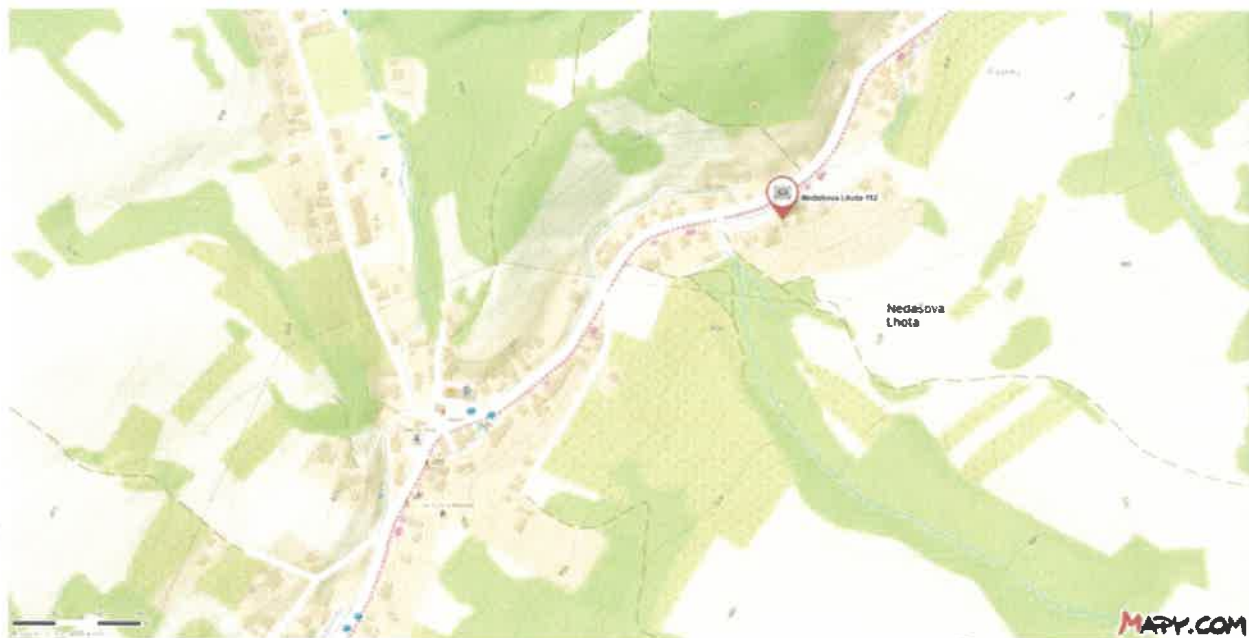
dtto



uliční pohled



dtto





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2025 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 47 ins 29238/2019 pro Libor Pavlíček, Ing.

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585548 Nedašova Lhota

Uzemi: 702196 Nedašova Lhota

List vlastnictví: 21

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Brabcová Marie, Nádražní 860, 69611 Mutěnice	946101/4849	1/3
Jagoš Miroslav, Masarykova 200, 69611 Mutěnice	590316/1825	1/3
Jagoš Pavel, Masarykova 200, 69611 Mutěnice	980228/4877	1/3

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 252	208	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nedašova Lhota, č.p. 112, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 252				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - k zajištění pohledávky ve výši 2.000.000. Kč s příslušenstvím
 - Oprávnění pro
 - Žižka Miroslav Ing., č.p. 305, 68711 Topolná, RČ/IČO: 550720/1612
 - Povinnost k
 - Parcela: St. 252
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 024 EX-1269/2016 -26, vydal soudní exekutor Mgr. Helena Strouhalová, ze dne 03.10.2016. Právní moc ke dni 13.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2016 11:20:00. Zápis proveden dne 28.12.2016.

V-3597/2016-737
- Pořadí k 01.08.2016

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Zahájení exekuce
 - pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18
 - Povinnost k
 - Jagoš Miroslav, Masarykova 200, 69611 Mutěnice, RČ/IČO: 590316/1825
 - Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1332/2019 -27
 - Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 13:05:43. Zápis proveden dne 10.05.2019; uloženo na prac. Brno-město Z-5053/2019-702

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Václavské Kloubeky, kóde: 737.

Strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2025 08:55:02

cina

V-1552/2024-737

PC/ICC: 946101/4849

980228/4877

590316/1825

stovila:

Vyhotoveno: 13.05.2025 09:20:04

ky úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Geni: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Geni: Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
chráně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://czuk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jižní Moravu, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.
strana 2

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6909.

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 6909-28/2025.

V Bystřici pod Hostýnem 23.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

