

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3895-56/22

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký úkol o ceně nemovitosti, bytové jednotky č. 504/9 1+kk v bytovém domě č.p. 504 na p.č. 1755/3 LV 1689 v katastrálním území Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko, zapsané na LV č. 1690 pro obec Kunštát a katastrální území Kunštát na Moravě.

Znalec: Karel Konopáč
Sokolská 454
679 72 Kunštát

Zadavatel: MĚSTO KUNŠTÁT
nám. Krále Jiřího 106
679 72 Kunštát

Číslo jednací: 3895-56/22

| | |
|---------------------|----------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 1 147 880,-Kč |
|---------------------|----------------------|

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 2.12.2022

Vyhotoveno: V Kunštatú 15.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o ceně nemovitosti, bytové jednotky č. 504/9 1+ kk v bytovém domě č.p. 504 na p.č. 1755/3 LV 1689 v katastrálním území Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko, zapsané na LV č. 1690 pro obec Kunštát a katastrální území Kunštát na Moravě .

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny nemovitosti

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.12.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat využil veřejně dostupných informací pomocí dálkového přístupu na internetu (informace z katastru nemovitostí, mapové podklady, územní plány obcí, údaje o obcích), dokumenty a informace poskytnutých zadavatelem posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, výpis z LV č. 1690, pořízený dálkovým přístupem ze dne 12.12.2022
- kolaudační rozhodnutí na užívání bytového domu č.p. 504 vydané Městským úřadem Kunštát, stavebním odborem pod č.j. 55/VI/9/21/Šp, ze dne 23.3.2001 s právními účinky dne 9.4.2001
- kopie katastrální mapy pro oceňovanou lokalitu
- informace a údaje sdělené paní ing. Danielou Prudkou
- zaměření stávajícího stavu jednotlivých podlaží
- odborný posudek stávajícího stavu konstrukcí bytového domu č.p. 504, ul. Nová Kunštát, vypracovaný ing. Tomášem Petříčkem, z února 2013
- průkaz energetické náročnosti budovy č.p. 504 vypracovaný ing. Petrem Suchánkem ze dne 20.6.2016
- zpráva o termografickém měření objektu č.p. 504 ul. Nová, Kunštát, vypracovaná ing. Radimem Kolářem
- skutečnosti zjištěné na místě samém

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdrojů dat je dána skutečností, že znalec čerpal z veřejně dostupných zdrojů státních institucí a dále informací zástupců města.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

- Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška Ministerstva financí číslo 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013 ve znění vyhlášky
č. 199/2014 Sb., a č. 424/2021 Sb, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací
vyhláška)

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Místní šetření oceňovaných nemovitostí , jejich zaměření a popis. Pro zpracování znaleckého posudku byly použity podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku, veřejně dostupná data, informace a právní předpisy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec postupoval při zpracování dat podle zadání a účelu posudku. Nemovité věci byly popsány, potřebné výměry byly spočítané.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Kunštát, k.ú. Kunštát na Moravě
Adresa nemovité věci: Nová 504, 679 72 Kunštát

Vlastnické a evidenční údaje

M Ě S T O K U N Š T Á T, nám. Krále Jiřího 106, 679 72 Kunštát, podíl 1 / 1

- LV č.1690
- bytová jednotka č. 504/9 v bytovém domě č.p. 504

podíl na společných částech domu 243/11738

- LV č. 1689
- bytový dům č.p. 504 na pozemku s p.č. 1755/3
- p.č. 1755/3 388 m2 zastavěná plocha a nádvoří
- podíl na pozemku 243/11738

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

Místopis

Město Kunštát leží na Hornosvratecké vrchovině, která je součástí východních svahů Českomoravské vrchoviny. Kunštát leží 18 km severovýchodně od okresního města Blanska a 10 km západně od Boskovic, v oblasti přírodního parku Halasovo kunštátsko. Kunštátem prochází silniční tah spojující Boskovice s Bystřicí nad Pernštejnem. Technická vybavenost obce: veřejný vodovod, splašková a dešťová kanalizace s ČOV, plynofikace, sběrný dvůr.

V obci jsou prodejny potravin, restaurace, mateřská škola, základní škola, drobné provozovny, výrobní podniky, sportoviště, sportovní hala, kulturní zařízení, hasiči, čerpací stanice PHM.

Zdravotnictví: praktičtí lékaři, dětský lékař, odborné ambulance, zubní ambulance, lékárna.

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 - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci s počtem 2-5 tisíc obyvatel (2798) v katastrálním území Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko. Jedná se o bytovou jednotku č. 504/9, 1+kk v 1NP bytového domu 504.

Bytový dům č.p. 504

Bytový dům je samostatně stojící v okrajové jižní části města, v blízkosti místní obslužné komunikace na ulici Nová. Bytový dům má čtyři nadzemní podlaží se sedlovou střechou a suterén. V budově je 22 bytových jednotek. Dům je napojen na veřejný vodovod. Splašková a dešťová voda je svedena do veřejné sítě s ČOV. Objekt je rovněž napojen na rozvod el. energie 230/400 V a zemní plyn. Dům je užíván od roku 2001. (kolaudace 23.3.2001). Dům je ve zhoršeném technickém stavu. (nevyhovující svislé konstrukce, tepelné ztráty, lehké konstrukce stěn ve 4 NP, dřevěná okna ve špatném stavu, v místech vikýřů, úžlabí, střešních oken zatéká.

Základy tvoří betonové pasy s vodorovnou a svislou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel bloků POROTHERM v tl. 30 a 36,5 cm. Stropy jsou kombinované, monolitické a ze železobetonových stropních panelů. Krov je sedlový s polovalbami, členitý. Střešní krytina je tašková betonová BRAMAC. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu úplné. Schody jsou teracové. Vnější omítky jsou vápenocementové štukové, probarvené, bez zateplení. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěná dvojitá, v některých bytech, plastová s izolačním dvojsklem. Vchodové dveře jsou dřevěné, prosklené. Elektroinstalace je světelné a motorová, pojistkové automaty, hromosvod. V objektu není výtah. Komerční prostory v bytovém domě nejsou.

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 |

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 504/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek na p.č.1755/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka 504/9

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--|---|
| Název předmětu ocenění: | Bytová jednotka č. 504/9 v bytovém domě čp. 504 |
| Adresa předmětu ocenění: | Nová 504 679 72 Kunštát |
| LV: | 1690 |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Blansko |
| Obec: | Kunštát |
| Katastrální území: | Kunštát na Moravě |
| Počet obyvatel: | 2 798 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 1 169,00 Kč/m ² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 01. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| 02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |

| | | |
|--|-----|------|
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 495,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Budova v původním stavu. | I | -0,10 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,950$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,950$$

1. Bytová jednotka č. 504/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka 504/9, 1+kk se nachází v 1 NP bytového domu, nalevo od schodiště. Dveře jsou plně hladké a prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná dvojitá, podlaha obytné místnosti a zádveří jsou z PVC. Podlaha koupelny s WC je z keramické dlažby. Vnitřní

obklady koupelny s WC a kuchyňského koutu jsou keramické. Vybavení koupelny - sprchový kout, umyvadlo, WC splachovací .

Vybavení kuchyňského koutu, el. sporák , dřež , kuchyňská linka, odsavač par. Vytápění etážové na plyn, radiátory ocelové. Rozvod vody studené a teplé, zdroj teplé vody plynový kotel. Elektroinstalace 230 V. Podlahová plocha bytu je 24,30 m². Byt je orientován na SV.

Půdorysná dispozice bytu 1+kk : zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem,
koupelna s WC, balkón

Technický stav : v původním stavu, okna ve špatném stavu , netěsní

Stáří : 2001 to je 21 roků

Opravy : domu v původním stavu
bytu výměna plynového kotle v roce 2011

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 21 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 36 266,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------------------------|
| zádveří: | 2,53 | * 1,00 = | 2,53 m ² |
| obývací pokoj s kuch. koutem: | 17,24 | * 1,00 = | 17,24 m ² |
| koupelna s WC: | 3,51 | * 1,00 = | 3,51 m ² |
| vnitřní stěny: | 1,02 | * 1,00 = | 1,02 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | <u>24,30 m²</u> |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | IV | 0,10 |
| 2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor | I | -0,01 |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované | II | 0,00 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem | III | 0,03 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | II | -0,01 |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové | III | 0,00 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |

10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou –
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

III

0,85

Koeficient pro stáří 21 let:

$$s = 1 - 0,005 * 21 = 0,895$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,895 = 0,844$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 36\,266,- \text{ Kč/m}^2 * 0,844 = 30\,608,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 24,30 \text{ m}^2 * 30\,608,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,990 = 706\,894,74 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

=

706 894,74 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek na p.č.1755/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásma | IV | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,990 = 0,950$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 495,- | 0,950 | | 470,25 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1755/3 | 388 | 470,25 | 182 457,- |
| Stavební pozemek - celkem | | | 388 | | 182 457,- |

Pozemek na p.č.1755/3 - zjištěná cena celkem = **182 457,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek na p.č.1755/3 = **182 457,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **182 457,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **706 894,74 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 182 457,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 243 / 11 738

Hodnota spoluvlastnického podílu:

182 457,- Kč * 243 / 11 738 = 3 777,22 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **3 777,22 Kč**

Bytová jednotka č. 504/9 - zjištěná cena = **710 671,96 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 504/9

Oceňovaná nemovitá věc

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti metodou porovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí, srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než rok, to proto,

že delší dobou údaje ztrácí svoji vypovídající schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocováním údajů denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, **konzultacemi s realitními kanceláři** a správci nemovitostí.

Jako údaje byly použity podklady zobchodovanými kanceláři **OKNO NEMOVITOSTÍ s.r.o. Brno, pobočka Blansko a Boskovice, CENTURY 21 Blansko.**

Bytová jednotka 504/9

Oceňovaná bytová jednotka 504/9, 1+kk se nachází v 1 NP bytového domu, nalevo od schodiště. Dveře jsou plně hladké a prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná dvojitá, podlaha obytné místnosti a zádveří jsou z PVC. Podlaha koupelny s WC je z keramické dlažby. Vnitřní obklady koupelny s WC a kuchyňského koutu jsou keramické. Vybavení koupelny - sprcha, umyvadlo, WC splachovací .

Vybavení kuchyňského koutu, el. sporák , dřez , kuchyňská linka, odsavač par. Vytápění etážové na plyn, radiátory ocelové. Rozvod vody studené a teplé, zdroj teplé vody plynový kotel. Elektroinstalace 230 V. Podlahová plocha bytu je 24,30 m². Byt je orientován na SV.

Půdorysná dispozice bytu 1+kk : zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem,
koupelna s WC, balkón

Technický stav : v původním stavu, okna ve špatném stavu , netěsní

Stáří : 2001 to je 21roků

Opravy : domu v původním stavu
bytu výměna plynového kotle v roce 2011

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Užitná plocha: | 24,30 m ² |
|-----------------------|----------------------|

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|---------------|----------------------------|
| Název: | Bytová jednoka 1+kk |
|---------------|----------------------------|

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Lokalita: | Komenského 157, Svitávka, Blansko, |
|------------------|------------------------------------|

| | |
|---------------|--|
| Popis: | Prodej bytu v centru obce. Byt má vytápění přímotopy, Lze napojit na plyn, přípojka je v domě. K bytu je prostorný sklep, dvůr s možností parkování a zahrádka u vody. |
|---------------|--|

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Užitná plocha: | 36,00 m ² |
|-----------------------|----------------------|

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Objektivizační koeficient | 1,00 |
| K2 Poloha v obci, lokalita | 1,20 |
| K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby | 0,95 |
| K4 Pozemek | 1,00 |
| K5 Technická vybavenost pozemku | 1,00 |
| K6 Právní vztahy | 1,00 |
| K7 Širší vztahy | 1,10 |



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč] k 26.10.2019 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 920 000 | 36,00 | 25 556 | 1,25 | 31 945 |

Název: Bytová jednotka 1+kk**Lokalita:** Mezimostí 49, Svitávka, Blansko, Jihomoravský kraj,**Popis:** Jedná se o byt o celkové výměře 33 m² (+ kůlna 15 m²), který je po rekonstrukci, má plastové okna, elektrické topení, elektrický bojler 80 l., nové stupačky, nové rozvody vody, zateplený strop. Podlahu tvoří dřevěná parkety a lino. Výborné vlakové i autobusové spojení Svitavy - Brno.**Užitná plocha:** 33,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Objektivizační koeficient | 1,00 |
| K2 Poloha v obci, lokalita | 1,20 |
| K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby | 1,20 |
| K4 Pozemek | 1,00 |
| K5 Technická vybavenost pozemku | 1,00 |
| K6 Právní vztahy | 1,00 |
| K7 Širší vztahy | 1,10 |



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč] k 22.4.2021 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 1 099 000 | 33,00 | 33 303 | 1,58 | 52 619 |

Název: Bytová jednotka 1+kk**Lokalita:** Jiráskova 1152/30, Letovice, Blansko**Popis:** Jedná se o byt v OV 1+kk ve městě Letovice. Byt má velmi praktický půdorys, rozměry cca 8,3m x 3,5m. Velký obývací pokoj cca 3,5m x 4,9m. Samostatná kuchyň s kuchyňskou linkou pro přípravu jídla (vybavená kuchyňskou linkou se sklokeramickou varnou deskou a elektrickou troubou, možno vestavět myčku nádobí...). Velká koupelna s vanou a WC, s přípravou na pračku, cca 1,7m x 3,4m. Předsíň, ze které vcházíte buď do kuchyně, či koupelny. Jádro zděné. Do bytu je přiveden internet. Okna nová plastová. Bytový dům je zateplený - nová fasáda. V domě je velmi prostorná kočárkárna, čistá, udržovaná, slouží nyní např. jako úschova jízdních kol. Orientace bytu je jižní. Podlahy plovoucí, v koupelně dlažba.**Užitná plocha:** 28,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Objektivizační koeficient | 1,00 |
| K2 Poloha v obci, lokalita | 1,05 |
| K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby | 0,95 |
| K4 Pozemek | 1,00 |
| K5 Technická vybavenost pozemku | 1,00 |
| K6 Právní vztahy | 1,00 |
| K7 Širší vztahy | 0,95 |



Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 23.11.2022 | [m ²] | Kč/m ² | K _C | [Kč/m ²] |
| 1 484 700 | 28,00 | 53 025 | 0,95 | 50 374 |

Název: Bytová jednotka 1+1**Lokalita:** Brahmsova 786/16, Zboněk, Letovice,

Popis: Jedná se o bytovou jednotku 1+1 na ulici Brahmsova v Letovicích. Bytová jednotka v osobním vlastnictví o podlahové ploše 35 metrů čtverečních. Nachází se ve 4. nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Byt se skládá z předsíně (3 metry čtvereční), která je zařízena původní předsíňovou skříní s botníkem a vestavěnou spíží. Z předsíně se dostaneme do kuchyně (13 metrů čtverečních), která je zařízena původní kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem s elektrickou troubou. Pokoj (18 metrů čtverečních) je přístupný z předsíně. Koupelna se zděným jádrem je vybavena sprchovým koutem a WC a je přístupná také z předsíně. V bytě jsou nová plastová okna. Ohřev vody zajišťuje vlastní bojler. Vytápění je pomocí elektrických přímotopů, ovšem lze si zde vybudovat i vlastní plynový kotel. K dispozici je i samostatný uzamykatelný sklep a společné půdní prostory.

Užitná plocha: 35,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Objektivizační koeficient | 0,90 |
| K2 Poloha v obci, lokalita | 1,00 |
| K3 Provedení, vybavení a příslušenství stavby | 1,00 |
| K4 Pozemek | 1,00 |
| K5 Technická vybavenost pozemku | 1,00 |
| K6 Právní vztahy | 1,00 |
| K7 Širší vztahy | 1,05 |

Zdroj: Valuo.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 6.4.2022 | [m ²] | Kč/m ² | K _C | [Kč/m ²] |
| 1 990 000 | 35,00 | 56 857 | 0,95 | 54 014 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 31 945 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 47 238 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 54 014 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 47 238 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 24,30 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 147 883 Kč |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Bytová jednotka č. 504/9 | 710 672,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 706 894,74 Kč |
| 1.2. Pozemek na p.č.1755/3 | 3 777,22 Kč |
| | <hr/> |
| | = 710 672,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 710 672,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 710 670,- Kč

slovy: Sedmsetdesettisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

710 670,- Kč

slovy: Sedmsetdesettisícšestsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Porovnávací hodnota | 1 147 883,- Kč |
| 1.1. Bytová jednotka 504/9 | |

Porovnávací hodnota 1 147 883,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení

1 147 880,-Kč

slovy: JedenmiliónstočtyřicetsedmtisícsmsetosmdesátKč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 147 880,-Kč

slovy: JedenmiliónstočtyřicetsedmtisícsmsetosmdesátKč .

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3895-56/22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím, předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 14.8.1985, č.j. Spr. 3146/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3895-56/22 evidence posudků.

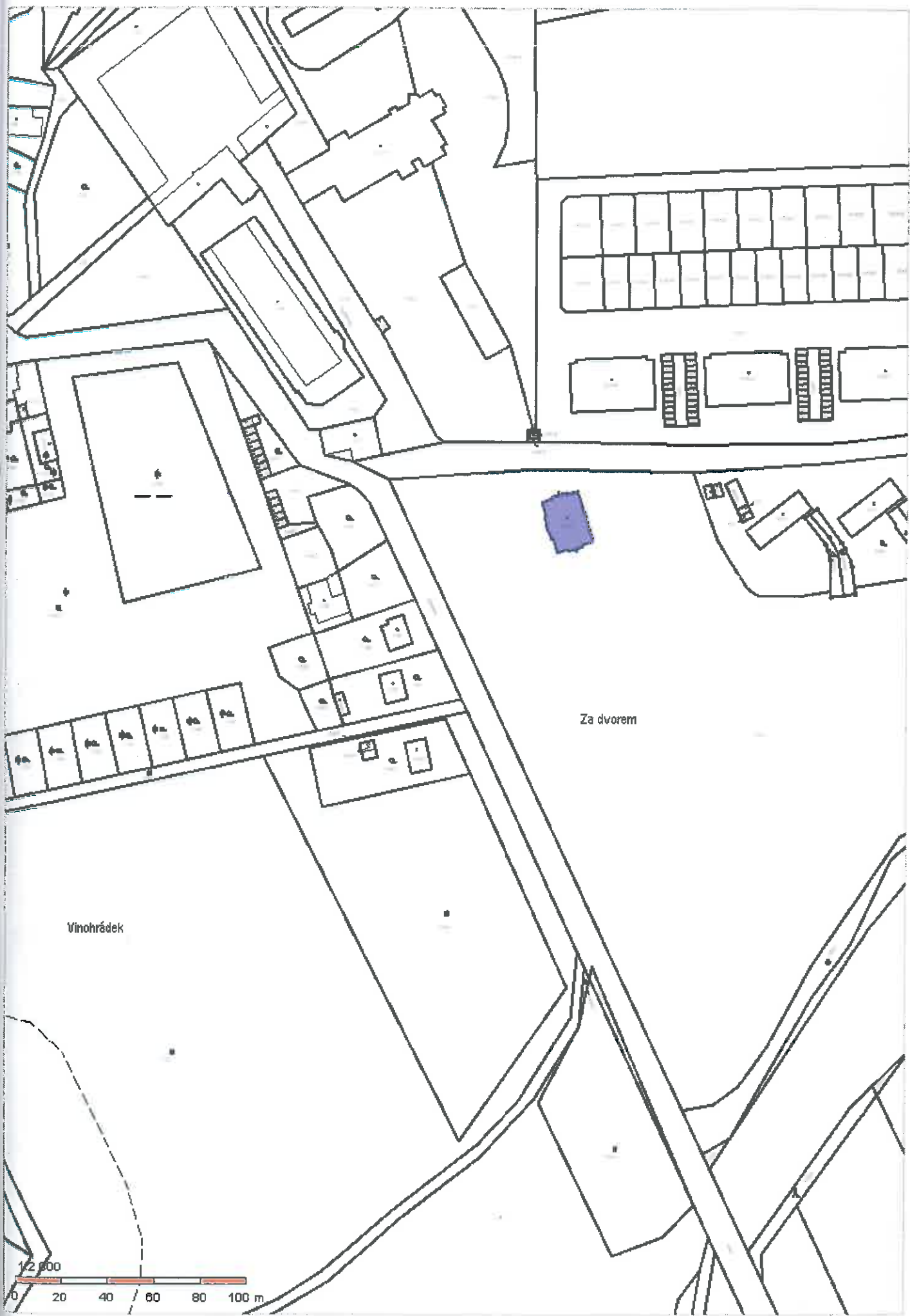
V Kunštátu 15.12.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Karel Konopáč
Sokolská 454
679 72 Kunštát

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

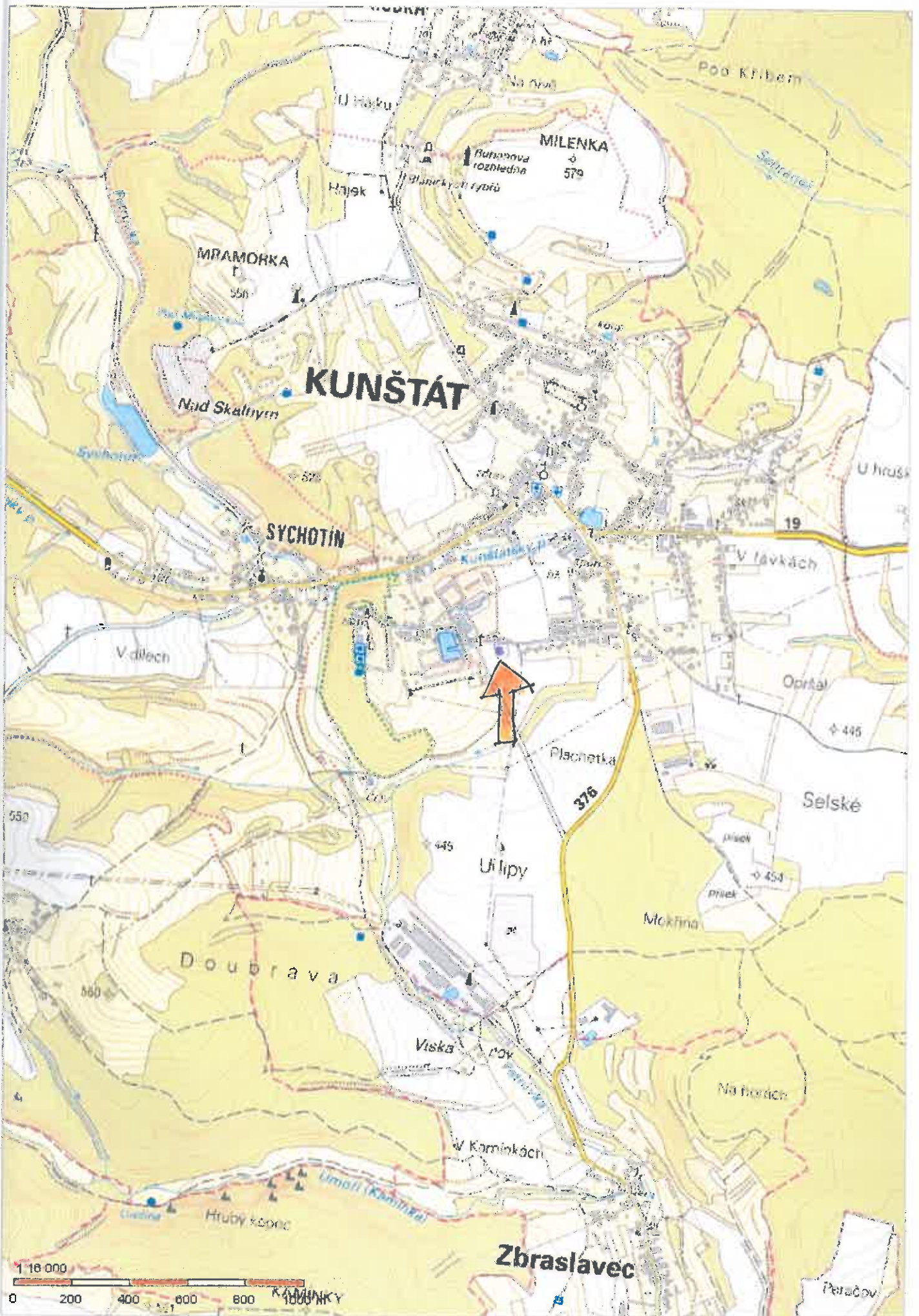


Vinohrádek

Za dvorem

12500

0 20 40 60 80 100 m





Jan



15.11.2017

