

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3894-55/22

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. 504/3 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: 3894-55/22

OBVYKLÁ CENA	1 285 350,-Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.12.2022

Vyhotoveno: V Kunšátu 15.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o ceně nemovitosti, bytové jednotky č. 504/3 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. 504/3 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. 504/3, 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 svíslé 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 svíslou izolací proti zemní vlhkosti. Svíslé 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 poloalbami, 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. 504/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek na p.č.1755/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka 504/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 504/3 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/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. 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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 495,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluvl. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 504/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka 504/3, 1+kk se nachází v 1 NP bytového domu, napravo 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 , 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 21 roků
Opravy : domu v původním stavu
bytu výměna plynového kotle v roce 2011
nová kuchyňská linka, výměna
sprchy, umyvadla, WC v roce 2018

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/m²

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:			24,30 m ²

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 obytl. 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 21 let:

$$s = 1 - 0,005 * 21 = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,895 = \mathbf{0,993}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,990}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 36\,266,- \text{ Kč/m}^2 * 0,993 = 36\,012,14 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 24,30 \text{ m}^2 * 36\,012,14 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,990 = 831\,690,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{831\,690,29 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek na p.č.1755/3

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,990}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,950}$$

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 = **831 690,29 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. 504/3 - zjištěná cena = **835 467,51 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 504/3

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 504/3

Oceňovaná bytová jednotka 504/3, 1+kk se nachází v 1 NP bytového domu, napravo 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 21 roků

Opravy : domu v původním stavu
bytu výměna plynového kotle v roce 2011,
v roce 2018, nová kuchyňská linka, výměna
sprchy, umyvadla, WC

Užitná plocha: 24,30 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Bytová jednoka 1+kk

Lokalita: Komenského 157, Svitávka, Blansko, Jihomoravský kraj,

Popis: Jedná se byt 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 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	1,15



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.10.2019	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
920 000	36,00	25 556	1,66	42 423

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	1,15



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 099 000	33,00	33 303	1,66	55 283

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. Jádru 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 m ²			
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			1,15	
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	1,15	60 979



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	42 423 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 895 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 979 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	52 895 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	24,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 285 349 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 504/3	835 468,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	831 690,29 Kč
1.2. Pozemek na p.č.1755/3	3 777,22 Kč
	<hr/>
	= 835 468,- Kč

Výsledná cena - celkem: 835 468,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

835 470,- Kč

slovy: Osmsetřicetpěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

835 470 ,-Kč

slovy: Osmsetřicetpěttisícčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 504/3

1 285 349,- Kč

Porovnávací hodnota

1 285 349 ,-Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení

1 285 350,-Kč

slovy: JedenmilióndvěstěosmdesátpěttisícčtyřistapadesátKč

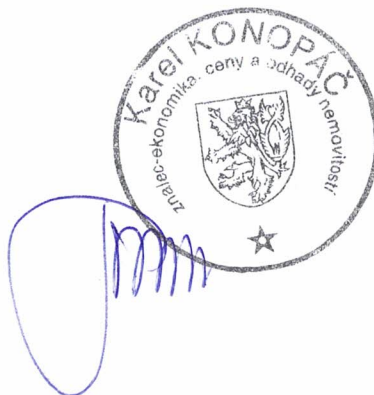
5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 285 350,-Kč

slovy: JedenmilióndvěstěosmdesátpěttisícčtyřistapadesátKč



Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3894-55/22.

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 3894-55/22 evidence posudků.

V Kunštátu 15.12.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Karel Konopáč
Sokolská 454
679 72 Kunštát

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2022 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správní řízení, č.j.: 12122022 pro Město Kunštát

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581879 Kunštát

Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě

List vlastnictví: 1690

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Kunštát, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát	00280470	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
504/3	byt		obč.z.	243/11738
Vymezeno v:				
	Parcela 1755/3	zastavěná plocha a nádvoří		388m2
	Součástí je stavba: Kunštát, č.p. 504, byt.dům, LV 1689			
504/9	byt		obč.z.	243/11738
Vymezeno v:				
	Parcela 1755/3	zastavěná plocha a nádvoří		388m2
	Součástí je stavba: Kunštát, č.p. 504, byt.dům, LV 1689			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis vlastnictví obce ze dne 18.5.1994.
POLVZ:781/1995 Z-7400781/1995-731
Pro: Město Kunštát, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát RČ/IČO: 00280470
- o Kolaudační rozhodnutí stavebního odboru MěÚ Kunštát č.j.55/VI/9/21/Šp ze dne 23.03.2001.
Právní moc ke dni 09.04.2001.
Z-93/2003-731
Pro: Město Kunštát, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát RČ/IČO: 00280470
- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 12.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 08:40:00. Zápis proveden dne 14.12.2020.
V-4669/2020-731
Pro: Město Kunštát, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát RČ/IČO: 00280470

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

