

ZNALECKÝ POSUDEK č. 334 – 42 / 2021



o obvyklé ceně nemovitých věcí:

- Pozemků p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 a stavby rodinného domu č.p. 6, která je součástí pozemku p.č. 1160, vše zapsané na LV č. 128, vše s příslušenstvím v katastrální území Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko.

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Martin Kopčil, insolvenční správce,
Palackého 119, 612 00 Brno

Posudek vypracoval znalec: **Ing. Jana Nawrathová**
bytem Havlíčkova 508/33, 664 34 Kuřim
tel. 775 571 710
e-mail: jana.nawrathova@gmail.com

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek přezkoumává jiný znalecký posudek: ne

Datum místního šetření: 1.10.2019 a 18.5.2021

Ocenění je provedeno k datu: 18.5.2021

V Kuřimi 27.5.2021

Tento znalecký posudek obsahuje 30 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Číslo vyhotovení: 1 2

Obsah znaleckého posudku, použité zkratky

A. TITULNÍ STRANA

B. ZADÁNÍ

C. VÝČET PODKLADŮ

D. NÁLEZ

1. *Popis postupu znalce při sběru dat a zpracování dat*
2. *Místopis nemovitých věcí*
3. *Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv*
4. *Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry*

E. POSUDEK

1. *Zjištěná (administrativní) cena nemovitých věcí*
2. *Srovnávací hodnota nemovitých věcí*
3. *Věcná hodnota nemovitých věcí*

F. ODŮVODNĚNÍ

G. ZÁVĚR

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Použité zkratky:

LV	=	list vlastnictví
k.ú.	=	katastrální území
p.č.	=	parcelní číslo
RD	=	rodinný dům
RD	=	rodinný dům
p.č.	=	parcelní číslo
č.p.	=	číslo popisné
1.NP	=	1. nadzemní podlaží (obdobně 2.NP)
TUV	=	teplá užitková voda

Oceňovací vyhláška = Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.

Zákon o oceňování = zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku.

B. ZADÁNÍ

1. Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 1160 a p.č. 1161 a p.č. 1162 a stavby rodinného domu č.p. 6 včetně příslušenství, vše k.ú. Kunštát na Moravě Obec Kunštát?

2. Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí bude použita pro právní úkony v insolvenčním řízení.

3. Skutečnosti sdělené objednatelem s vlivem na závěry znaleckého posudku

Nejsou.

C. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 128 ze dne 27.5.2021 pro okres Blansko, obec Kunštát, katastrální území Kunštát na Moravě, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.2. Kopie katastrální mapy, zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.3. Výsledky místního šetření dne 18.5.2021 za účasti Mgr. Martina Kopčila.
- 1.4. Fotodokumentace zhotovená znalcem při místním šetření dne 18.5.2021.
- 1.5. Územní plán obce Kunštát, zdroj:
- 1.6. Mapa s vyznačením rizika povodně. Údaje byly čerpány na <https://www.edpp.cz/>.
- 1.7. Cenové údaje katastru nemovitostí zdroj: www.cuzk.cz.
- 1.8. Malý lexikon obcí ČR, vydáný ČSÚ, platný k datu ocenění.
- 1.9. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.
- 1.10. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č.188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku.
- 1.11. K měření bylo použito ocelové svinovací pásmo 10,0 m a laserový dálkoměr Leica DISTO™ D2.

D. NÁLEZ

1. Popis postupu znalce při sběru a zpracování dat:

Znalec provedl osobně místní šetření, prohlídku nemovitých věcí, měření potřebných veličin, ohodnocení stavu a stáří staveb, příslušenství a vznesl dotazy na zadavatele. Věrohodnost informací sdělených zadavatelem byla posuzována odborným odhadem znalce.

2. Místopis nemovitých věcí

Město Kunštát se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Blansko. Jedná se o město umístěné mimo hlavní dopravní trasy, v dojezdové vzdálenosti cca 32 km severně od okrajových území města Brna. Dojezdová vzdálenost do města Blansko je 22 km. Nejbližším městem je východně položené město Letovice s dojezdovou vzdáleností 9 km.

Město Kunštát má rozšířenou vybavenost, je zde městský úřad, pošta, základní síť obchodů a služeb, bankovní služby, základní škola a mateřská škola. Jsou zde ordinace lékařů. V obci jsou veřejné rozvody plynu a elektro, vody a kanalizace. Dále jsou zde restaurace a ubytovací zařízení, kulturní a sportovní zařízení.

Od roku 1980 je Kunštát součástí přírodního parku Halasovo Kunštátsko. Jsou zde turisticky atraktivní stavby zejména Zámek Kunštát a zámecká zahrada, na jejímž území se nachází oceňované nemovitosti.

Podle Malého lexikonu obcí ČR 2020, vydaného ČSÚ má obec Kunštát 2.808 obyvatel.

Předmětem ocenění je RD č.p. 6 a pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162, které se nachází v okrajové jihovýchodní části města na ploše zámeckého parku. Přístup je zajištěn po nezpevněné komunikaci k západní hranici pozemků, která se cca po 50 m napojuje na zpevněnou komunikaci v ulici Zámecká. Dále je přístup pěšími chodníky z východní strany od zámecké zahrady. Přes oceňované pozemky je vedena spojovací turistická trasa ze zámeckého parku přímo k zámku. Průchod není právně zajištěn zřízením věcného břemene. Tato komunikace a schodiště byly vybudovány městem Kunštát. Nejbližší autobusová zastávka je cca 800 m od RD na ul. Fr. Halase. Železniční stanice zde není.

Rodinný dům je součástí pozemku p.č. 1160 v k.ú. Kunštát na Moravě, v obci Kunštát. Pozemek je z části zastavěn rodinným domem, zbývající plochy jsou užívány jako zahrada.

Pozemek p.č. 1161 je užíván jako zahrada a sad. Pozemek p.č. 1162 je užíván jako zahrada.

Na oceňovaných pozemcích je část opevnění zámku (hradní zdivo), vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Územní plán:



Dle územního plánu města Kunštát se pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 a stavba RD nachází v plochách Br – plochy stabilizované - pro bydlení v rodinných domech. V okolí jsou plochy Nz plochy sídelní zeleně a Zv plochy zemědělské sady a zahrady. V lokalitě nejsou navrhovány změny, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Riziko povodně:

Pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 se nachází mimo lokality se rizikem výskytu povodně. Údaje byly čerpány na <http://geoportal.gepro.cz>.

3. Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv

Úkolem znalce je provést znalecký posudek stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemků p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 a stavby rodinného domu č.p. 6, která je součástí pozemku p.č. 1160, vše včetně příslušenství, zapsané na LV č. 128, obec Kunštát, katastrální území Kunštát na Moravě, okres Blansko **ke dni 18.5.2021.**

Obsahem ocenění jsou tedy:

1. Pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162
2. Rodinný dům č.p. 6 na p.č. 1160
3. Vedlejší stavby
4. Venkovní úpravy
5. Trvalé porosty

LV část B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Na výpisu z LV č. 128 v části „B“ nejsou zapsána věcná práva.

LV část C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B:

Na výpisu z LV č. 128 v části „C“ nejsou zapsána věcná práva.

LV část D Poznámky a další podobné údaje:

Na výpisu z LV č. 128 v části „D“ je zapsáno rozhodnutí o úpadku Sobriety s.r.o., Blanenská 1288/27, 664 34 Kuřim.

Dále je proveden související zápis o prohlášení konkurzu dle insolvenčního zákona.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, nebudou zohledňovány zápisy na LV č. 128 v části D.

Zajištění přístupu:

Na pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 je přístup z pozemku p.č. 1213, užívaného jako sad a pozemku místní zpevněné komunikace na p.č. 1214, které jsou ve vlastnictví Města Kunštát. Přístup je právně zajištěn.

4. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

4.1 Pozemky

Oceňované pozemky jsou zapsány dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 128 pro k.ú. Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko takto:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Způsob využití	Způsob ochrany
1160	zastavěná plocha a nádvoří	719		
1161	zahrada	387		ZPF
1162	zahrada	629		ZPF a nemovitá kulturní památka
Výměra pozemků celkem:		1735	m²	

Pozemek p.č. 1160 je z části zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 6, stavba je součástí tohoto pozemku, zbývající plochy jsou užívány jako zahrada a hospodářský dvůr. Na pozemku jsou venkovní úpravy, vedlejší stavby, zemní sklep a trvalé porosty.

Pozemek p.č. 1161 je užíván jako zahrada sousedící s pozemkem p.č. 1160. Na pozemku jsou venkovní úpravy, zámecké zdi a trvalé porosty.

Pozemek p.č. 1162 je užíván jako zahrada a sad za pozemkem p.č. 1160. Na pozemku jsou venkovní úpravy a trvalé porosty.

Uvedené pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbou RD č.p. 6.

4.2 Rodinný dům

Rodinný dům je postavený na pozemku p.č. 1160 (RD je součástí pozemku) v obci Kunštát, k.ú. Kunštát na Moravě. Jedná se o rodinný dům postavený jako samostatně stojící ve svažitém terénu, nepodsklepený, část zdiva je neseno masivní podezdívkou. RD je jednopodlažní, se šikmou střechou, podkroví není stavebně upravené pro bydlení.

Dispozice:

1.NP: - zádveří s výletem do půdního prostoru, chodba, 2 x průchozí pokoj, koupelna, kuchyně, pokoj průchozí a pokoj s okny na pozemek p.č. 1161. Dále z chodby je přístupná 2 x předsíň a pokoj s okny do zámeckých zahrad a pokoj s okny na pozemek p.č. 1162.

Podkroví: - půdní prostor

Stavba RD byla postavená cca v roce 1560. V průběhu životnosti prošla stavba mnohými přestavbami, současné vybavení a konstrukce krátkodobé životnosti vykazují vysoké stavebnětechnické a zejména morální opotřebení. K datu ocenění je stavba ve stavu, který vyžaduje celkovou rekonstrukci. Ve stavbě je zanedbaná údržba, stavba je více než 4 roky neobývaná a z převažující části neumožňuje svým stavem užívání.

Vybavení stavby komentováno dle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky

Číslo	Konstrukce	Popis
1	Základy	Podstandardní základové konstrukce kamenné, vzhledem ke svažitosti terénu, je zde východní stěna postavená na masivní kamenné podezdívce. Ve zdivu jsou známky vzlinání vlhkosti (pouze v části objektu).
2	Zdivo	Zděné smíšené masivní
3	Stropy	Standardní dřevěné stropní konstrukce s rovným podhledem, v jedné místnosti bylo nutno provést statické podepření stropní konstrukce
4	Střecha	Standardní dřevěný krov, valbová střecha
5	Krytina	Standardní krytina tašková pálená
6	Klempířské konstrukce	Standardní z pozinkovaného plechu
7	Vnitřní omítky	Omítky vápenné z části chybí, z části stáří více než 120 let standardní štukové
8	Fasádní omítky	Standardní vápenné
9	Vnější obklady	Pouze spárované zdivo podezdívky
10	Vnitřní obklady	Bělinové obklady v kuchyni a koupelně u sprchového koutu, vše s vysokým morálním opotřebením
11	Schody	Do podkroví je pouze provizorní dřevěné strmé schodiště v zádveří, ukotvené na nestandardní podestě bez zábradlí
12	Dveře	Dřevěné s obložkovými zárubněmi
13	Okna	Dřevěná dvojítá
14	Podlahy obytných místností	Standardní prkenné, historická keramická dlažba
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba, kamenná dlažba, betonové v koupelně, PVC v kuchyni
16	Vytápění	Pouze část obytných místností má zavedeny rozvody plynu a jsou zde 3 lokální plynová podokenní topidla, 2 x obytná místnost je bez temperování
17	Elektroinstalace	230/400 V
18	Bleskosvod	Chybí
19	Rozvod vody	Podstandardní rozvody studené i TUV, vedené nad omítkami
20	Zdroj teplé vody	Chybí
21	Instalace plynu	Standardní
22	Kanalizace	Standardní z kuchyně a koupelny
23	Vybavení kuchyně	Chybí
24	Vnitřní vybavení	Pouze nefunkční sprchový kout
25	Záchod	Chybí - mísa je demontována
26	Ostatní	Chybí

RD je napojen na veřejné rozvody elektro, plynu a vody. Způsob napojení na kanalizaci není majiteli známý, pravděpodobně do žumpy, či trativodu.

Zastavěné plochy:

1.NP: = 10,60*21,20 = 224,72 m²

Obestavěný prostor:

Podezdívka: = 21,20*0,9*2,17 = 41,40 m³

1.NP: = 224,72 * (3,10+0,1) = 719,10 m³

Zastřešení : = 224,72*(1,8+5,14/2) = 982,03 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 1.742,53 m³

Výčet započitatelné plochy RD pro stanovení srovnávací hodnoty:

Číslo	Místnost	Plocha místnosti	koeficient	Započtená plocha
1.NP				
1	zádveří	7,14	1,00	7,14
2	chodba	22,03	1,00	22,03
3	pokoj	13,55	1,00	13,55
4	pokoj	19,40	1,00	19,40
5	koupelna	11,25	1,00	11,25
6	předsíň	5,22	1,00	5,22
7	předsíň	8,45	1,00	8,45
8	pokoj	16,73	1,00	16,73
9	kuchyně	12,71	1,00	12,71
10	pokoj	19,15	1,00	19,15
11	pokoj	11,66	1,00	11,66
1.NP celkem				147,27
RD - obytná pl. celkem v m²				147,27

Příslušenství:

Vedlejší stavba - hospodářská stavba:

Stavba je postavená na pozemku p.č. 1160, jedná se o vedlejší stavbu samostatně stojící. Stavba není užívána, původně sloužila jako dílna a hospodářská stavba k chovu zvířat a ke skladování. Ve stavbě je výrazně zanedbána údržba. Jedná se o stavbu z převažující části zděnou, menší část je dřevěná jednostranně obíjená, stavba je jednopodlažní, nepodsklepená s pultovou střechou. Krov je dřevěný, klempířské konstrukce tvoří pouze pozinkovaný žlab, krytina je plechová (vlnitý plech). Okna a dveře jsou dřevěná, podlaha z části cihelná dlažba, z části hliněná. Do stavby jsou zavedeny rozvody elektro, k datu ocenění jsou nefunkční.

Zastavěné plochy:

1.NP: = 8,45*7,98 = 67,43 m²

Obestavěný prostor:

1.NP vč. zastřešení : = 67,43*(1,30+3,50)/2 = 161,83 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 161,83 m³

Přístřešek I. na pozemku p.č. 1160 je dřevěný přístřešek vedle hospodářské stavby. Nosné konstrukce tvoří dřevěné nehoblované sloupky, střešní konstrukce je rovněž z neopracovaných dřevěných prvků. Krytina není na celé ploše přístřešku (cca 15 % chybí) a je tvořena vlnitým plechem. Stáří stavby je více než 40 let, stavba je ve špatném stavebnětechnickém stavu.

Zastavěné plochy:

1.NP:	= 8,90*5,91	=	52,60 m ²
-------	-------------	---	----------------------

Obestavěný prostor:

1.NP vč. zastřešení :	= 52,60*(1,80+3,37)/2	=	135,97 m ³
-----------------------	-----------------------	---	-----------------------

Obestavěný prostor – celkem:		=	135,97 m³
-------------------------------------	--	---	-----------------------------

Vedlejší stavba - sklad. na pozemku p.č. 1162 je postavená stavba bez základů, nosné konstrukce jsou dřevěné jednostranně obíjené, jedna stěna je tvořena opěrnou ohradní zdí zámecké zahrady. Střešní konstrukce je pultová s dřevěnými prvky krovu, bez stropní konstrukce. Krytina pálená, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Stavba není dlouhodobě užívána, část obvodového pláště chybí. Stavebnětechnický stav je špatný, stavba se blíží konci životnosti.

Zastavěné plochy:

1.NP:	= 9,30*2,00	=	18,60 m ²
-------	-------------	---	----------------------

Obestavěný prostor:

1.NP vč. zastřešení :	= 18,60*(2,3+2,7)/2	=	46,50 m ³
-----------------------	---------------------	---	----------------------

Obestavěný prostor – celkem:		=	46,50 m³
-------------------------------------	--	---	----------------------------

Venkovní úpravy:

- opěrná kamenná zeď
- oplocení, vjezdová brána a vstupní branky
- venkovní schodiště
- zemní sklep
- přípojka elektro vzdušným vedením,
- přípojka vody, kanalizace a plynu

Trvalé porosty:

Příslušenstvím pozemků p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 jsou smíšené trvalé porosty. Celková pokrývná plocha porostů činí odhadem 350 m².

E. POSUDEK

Definice ceny:

Cena zjištěná: Cena zjištěná je zpracována dle oceňovacích předpisů, zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky.

Obvyklá cena: Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Srovnávací hodnota dle sjednaných cen: Srovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena cenovým porovnáním s realizovanými cenami při prodeji obdobných nemovitých věcí v této lokalitě či podobných lokalitách. Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jako jsou vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy a trvalé porosty nemají obvykle podstatný vliv na výši obvyklé ceny, nebude tedy pro ně samostatně zpracována srovnávací hodnota, pouze budou zohledněny při stanovení celkové srovnávací hodnoty.

Zjištěná cena je zpracována dle zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky pouze z důvodů §1c oceňovací vyhlášky. Výše zjištěné ceny nemá vliv na výši ceny obvyklé.

Obvyklá cena je stanovena na základě cenového porovnání – srovnávací hodnoty dle sjednaných cen obdobných nemovitých věcí.

Ocenění je provedeno k datu 18.5.2021.

1. Zjištěná cena

1.1 Pozemky stavební - § 3-5

Pozemek p.č. 1160 je z části zastavěný stavbou RD č.p. 6 a je vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jedná se tedy ve smyslu § 9 zákona o oceňování o stavební pozemek.

Pozemky p.č. 1161 a p.č. 1162 jsou vedené v katastru nemovitostí jako zahrady a tvoří se stavbou RD č.p. 6 a se stavebním pozemkem p.č. 1160 jednotný funkční celek, jedná se tedy ve smyslu § 9 zákona o oceňování o stavební pozemky.

Základní cena: § 3 písm. b) – obec, nevyjmenovaná v Příloze č. 2, tab. č. 1

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

Základní cena stavebního pozemku (příloha č. 2, tab. č. 1) - okres Blansko

$$ZC_v = 1.001,00 \text{ Kč}$$

Koeficient velikosti obce uvedená v příloze č. 2, tab. č. 2

Obec Kunštát – obec s počtem 2.808 obyvatel

$$O_1 = 0,80$$

Koeficient hospodářsko-správního významu obce (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Kunštát – obec s počtem 2.808 obyvatel

$$O_2 = 0,60$$

Koeficient polohy obce (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Kunštát – ostatní

$$O_3 = 0,80$$

Koeficient technické struktury v obci (příloha č. 2, tab. č. 2)
 Obec Kunštát – elektřina, voda, kanalizace a plyn

Q₄ = 1,00

Koeficient dopravní obslužnosti obce (příloha č. 2, tab. č. 2)
 Obec Kunštát – autobusová zastávka

Q₅ = 0,90

Koeficient občanské vybavenosti v obci (příloha č. 2, tab. č. 2)
 Obec Kunštát – rozšířená vybavenost

Q₆ = 0,98

Základní cena

ZC = 1001,00 * 0,80 * 0,60 * 0,80 * 1,00 * 0,90 * 0,98 = 339 03 Kč/m²

ZC (zaokrouhleno) = **339,00 Kč/m²**

Úprava základní ceny – základní cena upravená:

ZCU = ZC * (I) **Index cenového porovnání: I = (I_T * I_o * I_p)**

Indexy:

Index trhu – I_T - (příloha č. 3. tab.č. 1)

Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota	Hodnota pro ocenění
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma		Vybraná P _i
1	Situační na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	- 0,01 až - 0,06	0,00
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03	0,00
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02	
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl.podílu pozemku k jednotce	-0,01	
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví, nebo jednotka bez pozemku	-0,02	
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvl.podílem na pozemku	0,00	
3	Změny v okolí	I.	* Negativní změny	-0,01 až -0,08	0,00
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	
		III.	* Positivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.	* Negativní	-0,01 až -0,04	0,00
		II.	Bez vlivu	0,00	
		III.	* Positivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (nový investiční záměr, energie.úspornost, vysoká ekonom.návratnost)	I.	* Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30	0,00
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	
		III.	* Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem (5 -leté vody)	0,70	1,00
		II.	Zóna se středním rizikem (20 -leté vody)	0,80	
		III.	Zóna s nízkým rizikem (100 -leté vody)	0,95	
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	
Index trhu		$I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$		výpočet =	1,000

Index polohy (příloha č. 3. tab.č. 3)

Index polohy (příloha č. 3. tab.č. 3)				rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 tis. obyv.	Hodnota pro ocenění
Znak		Kvalitativní pásma		Hodnota	Vybraná P_i
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma		
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04	0,04
		II.	Obchodní centra	0,02	
		III.	Rekreační oblasti	-0,01	
		IV.	Bez zástavby	-0,03	
		V.	Výrobní objekty, (řemesla sklady) nerušící okolí	-0,10	
		VI.	Výrobní objekty, (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,03	0,02
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02	
		III.	Okrajová část obce	-0,05	
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí, (mimo samoty)	-0,08	
		V.	Samoty	-0,10	
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci, nebo pozemek bez sítí	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí NV je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00
		II.	V okolí NV je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01	
		III.	V okolí NV není žádná dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	
6	Dopravní dostupnost	I.	Špatné - nelze přijet motorovým vozidlem	-0,08	0,00
		II.	Omezené - lze pouze přijet jednostopým vozidlem k pozemku	-0,07	
		III.	Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	
		IV.	Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02	
		V.	Komunikace (zpevněná) k hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	0,00	
		VI.	Komunikace (zpevněná) k hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00	
		VII.	Komunikace (zpevněná) k hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01	
7	Hromadná doprava *	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,01
		II.	Zastávka ve vzdálenosti od 201 m do 1000 m, MHD špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	
		III.	Zastávka ve vzdálenosti do 200 m včetně, MHD dobrá dostupnost centra obce	0,00 až 0,02	
		IV.	MHD - centrum obce	0,03	
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	0,00
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	
		III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04	
		IV.	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08	
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo okolí	0 až -0,30	0,00
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,01	
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	* Negativní	0 až -0,30	-0,10
		II.	Bez vlivu	0,00	
		III.	* Positivní	0 až 0,30	
Index polohy		$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$		výpočet =	0,950

Odůvodnění znaku č. 5 indexu polohy:

Pozemky p.č. 1160 a p.č. 1162 protíná veřejná cesta a schodiště, která vede v těsné blízkosti stavby. Tato skutečnost snižuje atraktivitu stavby a snižuje soukromí na pozemcích užívaných ve funkčním celku, proto bylo ve znaku č. 11 užito sračky 10 %.

Index omezujících vlivů na pozemek (příloha č. 3. tab.č. 2)					Hodnota pro ocenění
Znak		Kvalitativní pásma			Vybraná P _i
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03	0,00
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15%, orientace SV, S, SZ	-0,02 až -0,04	0,00
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15%, ostatní orientace	-0,01 až -0,02	
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, orientace SV, S, SZ	0,00 až -0,01	
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00	
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05	0,00
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05	
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00	
4	Ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,03	
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně nebo národní park ³⁾	-0,01 až -0,03	
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 až -0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00	-0,05
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05	
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05	
6	Ostatní neuvedené	I. *	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	0,00
		II. *	Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů		$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		výpočet =	0,950

Odůvodnění znaku č. 5 indexu omezujících vlivů:

Pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 jsou součástí areálu zámecké zahrady a pozemek p.č. 1162 má na LV zapsanu ochranu jako nemovitá kulturní památka. Stavba RD, pozemky, které jsou součástí zámecké zahrady, opěrné zdi a ráz a poloha nemovitosti vyžadují ochranu z hlediska památkové péče. Tato skutečnost zvyšuje náklady na rekonstrukce stavby a využívání pozemků, jsou tedy investičně méně atraktivní, proto bylo ve znaku č. 5 užito srážky 5 %.

Redukční koeficient R:

Součet výměr pozemků oceňovaných ve funkčním celku se stavbou rodinného domu je 1843 m², tj. větší než 1000 m², proto bude v souladu s ust. § 5 odst. (6) oceňovací vyhlášky pro výpočet užito redukčního koeficientu.

$$R = (200 + 0,8 \cdot 1735) / 1735 = 0,9153$$

Výpočet ceny pozemků:

Parcela číslo	druh	výměra m ²	ZC Kč/m ²	I _T	I _P	I _O	ZCU Kč/m ²	Redukční koef.	Jedn. cena upravená	Cena Kč
1160	zast.pl.	719	339,00	1,000	0,950	0,950	305,95	0,915	280,03	201 344,26
1161	zahrada	387	339,00	1,000	0,950	0,950	305,95	0,915	280,03	108 373,06
1162	zahrada	629	339,00	1,000	0,950	0,950	305,95	0,915	280,03	176 141,23
Cena stavebních pozemků podle § 3-5 - celkem									Kč	485 858,55

1.2 Rodinný dům - § 35

Podrobný popis a výměry stavby - jsou provedeny v Nálezu, kapitola 4.2.

Jedná se o stavbu, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, více než polovina všech podlahových ploch všech místností je určena k bydlení, je nepodsklepený, má jeden samostatný bytový prostor, má jedno nadzemní podlaží a podkroví stavebně neupravené pro bydlení, stavba tedy splňuje kritéria stanovená v § 13 odst. 2) a bude oceněná jako rodinný dům.

Rodinný dům má obestavěný prostor větší než 1.100 m³, proto bude oceněn podle § 13 oceňovací vyhlášky, a to nákladovým způsobem.

Zařazení rodinného domu podle vyhlášky: typ „A“ – zděný, se šikmou střechou, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím stavebně neupraveným pro bydlení

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1
Zařazení stavby dle kódu CZ – CC: 112111
Stáří rodinného domu = 2021 – 1560 = 461 roků

Obestavěný prostor – celkem: = **1.742,53 m³**

Základní cena ZC – příloha č. 11 tab.č. 1
RD se šikmou střechou typ „A“: **2.290,00 Kč/m³**

Indexy:

Index trhu – I_T – viz výpočet v bodě 1.1 Posudku **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku – I_P – viz výpočet v bodě 1.1 Posudku **I_P = 0,950**

Koeficienty:

Koeficient využití podkroví - K_{pod}
z přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky – podkroví nevyužito **K_{pod} = 1,000**

Koeficient polohový - K₅
z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky – ostatní město **K₅ = 1,000**

Koeficient změny cen staveb 1994/2021 - K_i
z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky – rodinné domy jedno bytové **K_i = 2,354**

Koeficient vybavení stavby – K4 a opotřebení analytickou metodou

Koeficient vybavení stavby K4								Analytická metoda výpočtu opotřebení				
č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl RD "A"	%	Podíl (př. 21)	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočet A x B/C x 100
1	základy	P	0,082	100,0%	0,082	0,46	0,03772	0,04975	461	600	0,76833	3,82277
2	svíslé konstrukce	S	0,212	100,0%	0,212	1,00	0,21200	0,27964	461	580	0,79483	22,22619
3	stropy	S	0,079	70,0%	0,055	1,00	0,05530	0,07294	461	500	0,92200	6,72531
3	stropy	S	0,079	30,0%	0,024	1,00	0,02370	0,03126			0,99000	3,09485
4	zastřešení	S	0,073	80,0%	0,058	1,00	0,05840	0,07703	461	500	0,92200	7,10232
4	zastřešení	S	0,073	20,0%	0,015	1,00	0,01460	0,01926			0,95000	1,82950
5	krytiny střech	S	0,034	100,0%	0,034	1,00	0,03400	0,04485			0,80000	3,58778
6	klempířské konstr.	S	0,009	100,0%	0,009	1,00	0,00900	0,01187			0,80000	0,94971
7	vnitřní omítky	S	0,058	80,0%	0,046	1,00	0,04640	0,06120			0,85000	5,20227
7	vnitřní omítky	C	0,058	20,0%	0,012	0,00	0,00000	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
8	fasádní omítky	S	0,028	100,0%	0,028	1,00	0,02800	0,03693			0,70000	2,58531
9	vnější obklady	S	0,005	100,0%	0,005	1,00	0,00500	0,00660			0,85000	0,56059
10	vnitřní obklady	P	0,023	100,0%	0,023	0,46	0,01058	0,01396			0,99000	1,38158
11	schody	P	0,010	100,0%	0,010	0,46	0,00460	0,00607			0,89000	0,54001
12	dveře	S	0,032	100,0%	0,032	1,00	0,03200	0,04221			0,80000	3,37673
13	okna	S	0,052	100,0%	0,052	1,00	0,05200	0,06859			0,80000	5,48719
14	podlahy obyt.míst.	P	0,022	100,0%	0,022	0,46	0,01012	0,01335			0,90000	1,20138
15	podlahy ostat.míst.	P	0,010	100,0%	0,010	0,46	0,00460	0,00607			0,90000	0,54608
16	vytápění	P	0,052	50,0%	0,026	0,46	0,01196	0,01578			0,85000	1,34093
16	vytápění	C	0,052	50,0%	0,026	0,00	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
17	elektroinstalace	S	0,043	100,0%	0,043	1,00	0,04300	0,05672			0,99000	5,61513
18	bleskosvod	C	0,006	100,0%	0,006	0,00	0,00000	0,00000	0	70	0,00000	0,00000
19	rozvod vody	P	0,032	100,0%	0,032	0,46	0,01472	0,01942			0,99000	1,92220
20	zdroj teplé vody	C	0,019	100,0%	0,019	0,00	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
21	instalace plynu	S	0,005	100,0%	0,005	1,00	0,00500	0,00660			0,70000	0,46166
22	kanalizace	S	0,031	100,0%	0,031	1,00	0,03100	0,04089			0,99000	4,04812
23	vybavení kuchyní	S	0,005	100,0%	0,005	1,00	0,00500	0,00660			0,99000	0,65292
24	vnitřní hygien.vyb.	P	0,041	50,0%	0,021	0,46	0,00943	0,01244			0,99000	1,23141
24	vnitřní hygien.vyb.	C	0,041	50,0%	0,021	0,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	záchod	C	0,003	100,0%	0,003	0,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
26	ostatní	C	0,034	100,0%	0,034	0,00	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
27	navíc	S	0,000	100,0%	0,000	1,00	0,00000	0,00000			0,99000	0,00000
Celkem					1,000	-	0,75813	1,00000				85,49194
Koeficient vybavení		K4				=	0,758	Opotřebení analytickou metodou				85,49%

Výpočet ceny

Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 290,00
Koeficienty	K _{pod}	1,000		
	K4	0,758		
	K5	1,000		
	Ki	2,354		
Základní cena upravená	ZCU = ZC * K _{pod} * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m ³	4 086,12
Index trhu	I _T	1,000		
Index polohy	I _p	0,950		
Index úpravy ceny stavby	pp = I _T * I _p			0,95
Obestavěný prostor	OP	1 742,53	m ³	
Výchozí cena	= OP * ZCU * pp		Kč	6 764 177,81
Odpočet na opotřebení	dle § 30 a přílohy č. 21	85,49%	Kč	-5 782 695,61
Cena stavby zjištěná dle § 13			Kč	981 482,20

1.3 Vedlejší stavba - § 18

1.3.1 Vedlejší stavba zděná

Podrobný popis a výměry stavby - jsou provedeny v Nálezu, kapitola 4.2 Příslušenství.

Stavba má 1 nadzemní podlaží, zastavěná plocha je menší než 100 m², je příslušenstvím stavby RD a nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu, proto se jedná o stavbu vedlejší, neboť splňuje charakteristiku vedlejších staveb dle § 16 odst. 1) oceňovací vyhlášky.

Typ objektu: „B1“ – svislé konstrukce zděné, nepodsklepená, se šikmou střechou - krovem neumožňujícím zřízení podkrovní

Stáří objektu odhadem 60 roků.

Obestavěný prostor – celkem: = **161,83 m³**

Indexy:

Index trhu – I_T – viz výpočet v bodě 1. Posudku **I_T = 1,000**

Index polohy – I_P – viz výpočet v bodě 1. Posudku **I_P = 0,950**

Koeficienty:

Koeficient polohový - K₅

z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky – město Kunštát **K₅ = 1,000**

Koeficient změny cen staveb 1994/2021 - K_i

z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky – vedlejší stavba **K_i = 2,285**

Koeficient K₄

Koeficient vybavení stavby K ₄							
č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl (př. 21) Typ "B I"	% konstrukce	Podíl přepočet	Koef.	podíl konstrukcí "B I"
1	základy	S	0,0710	100,0%	0,0710	1,00	0,0710
2	obvodové stěny	S	0,3180	65,0%	0,2067	1,00	0,2067
2	obvodové stěny	P	0,3180	35,0%	0,1113	0,46	0,0512
3	stropy	S	0,1980	100,0%	0,1980	1,00	0,1980
4	krov	S	0,0730	100,0%	0,0730	1,00	0,0730
5	krytina	S	0,0810	100,0%	0,0810	1,00	0,0810
6	konstr.	P	0,0170	100,0%	0,0170	0,46	0,0078
7	úpravy povrchů	C	0,0610	100,0%	0,0610	0,00	0,0000
8	schodiště	C	0,0000	100,0%	0,0000	0,00	0,0000
9	dveře	S	0,0300	100,0%	0,0300	1,00	0,0300
10	okna	S	0,0110	100,0%	0,0110	1,00	0,0110
11	podlahy	S	0,0820	65,0%	0,0533	1,00	0,0533
11	podlahy	C	0,0820	35,0%	0,0287	0,00	0,0000
12	elektroinstalace	P	0,0580	100,0%	0,0580	0,46	0,0267
Celkem			1,4000		1,0000	-	0,80970
Koeficient vybavení		K₄				=	0,810

Opotřebení:

Rok, ke kterému je proveden odhad		2021
Rok kolaudace (začátku užívání)		1961
Stáří (roků)	S	60
Doba dalšího trvání	T	20
Celková předpokládaná životnost	Z = S + T	80
Roční procento opotřebení	P = 100% / Z	1,25
Celkové znehodnocení (opotřebení)	A = S x P	75,00

Výpočet ceny

Základní cena	dle typu z přílohy č. 14 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Koeficienty	K4	0,810		
	K5	1,000		
	Ki	2,285		
Základní cena upravená	ZCU = ZC * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m ³	2 313,56
Index trhu	I _T	1,000		
Index polohy	I _P	0,950		
Index úpravy ceny stavby	pp = I _T * I _P			0,950
Obestavěný prostor	OP	161,83	m ³	
Výchozí cena	= OP * ZCU * pp		Kč	355 683,63
Odpočet na opotřebení	dle § 30 a přílohy č. 21	75,00%	Kč	-266 762,72
Cena vedlejší stavby zjištěná dle § 16			Kč	88 920,91

1.3.2 Vedlejší stavba - přístřešek

Podrobný popis a rozměry stavby - jsou provedeny v Nálezu, kapitola 4.2 Příslušenství.

Stavba má 1 nadzemní podlaží, zastavěná plocha je menší než 100 m², je příslušenstvím stavby RD a nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu, proto se jedná o stavbu vedlejší, neboť splňuje charakteristiku vedlejších staveb dle § 16 odst. 1) oceňovací vyhlášky.

Typ objektu: „GI“ – svislé konstrukce zděné, nepodsklepená, se šikmou střechou - krovem neumožňujícím zřízení podkrovi

Stáří objektu odhadem 45 roků.

Obestavěný prostor – celkem: = **135,97 m³**

Indexy:

Index trhu – I_T – viz výpočet v bodě 1. Posudku **I_T = 1,000**

Index polohy – I_P – viz výpočet v bodě 1. Posudku **I_P = 0,950**

Koeficienty:**Koeficient polohový - K5**

z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky – město Kunštát **K5 = 1,000**

Koeficient změny cen staveb 1994/2021 - Ki

z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky – vedlejší stavba **Ki = 2,285**

Koeficient K4

Koeficient vybavení stavby K4							
č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl (př. 21) Typ "G I"	% konstrukce	Podíl přepočet	Koef.	podíl konstrukcí "G I"
1	základy	S	0,1220	100,0%	0,1220	1,00	0,1220
2	obvodové stěny	P	0,3100	100,0%	0,3100	0,46	0,1426
3	stropy	S	0,0000	100,0%	0,0000	1,00	0,0000
4	krov	P	0,3350	100,0%	0,3350	0,46	0,1541
5	krytina	S	0,1280	100,0%	0,1280	1,00	0,1280
6	klempířské konstr.	P	0,0420	100,0%	0,0420	0,46	0,0193
7	úpravy povrchů	C	0,0630	100,0%	0,0630	0,00	0,0000
8	schodiště	C	0,0000	100,0%	0,0000	0,00	0,0000
9	dveře	S	0,0000	100,0%	0,0000	1,00	0,0000
10	okna	S	0,0000	100,0%	0,0000	1,00	0,0000
11	podlahy	S	0,0000	100,0%	0,0000	1,00	0,0000
12	elektroinstalace	S	0,0000	100,0%	0,0000	1,00	0,0000
Celkem			1,0000		1,0000	-	0,56602
Koeficient vybavení		K4				=	0,566

Koeficient K4 je limitován rozmezím od 0,800 do 1,200, avšak vzhledem k výše popsanému podstandardnímu provedení stavby a vzhledem k chybějícímu vybavení stavby bude pro výpočet použito K4 ve vypočtené výši. **K4 = 0,566**

Opotřebení:

Rok, ke kterému je proveden odhad		2021
Rok kolaudace (začátku užívání)		1976
Stáří (roků)	S	45
Doba dalšího trvání	T	15
Celková předpokládaná životnost	Z = S + T	60
Roční procento opotřebení	P = 100% / Z	1,67
Celkové znehodnocení (opotřebení)	A = S x P	75,00

Výpočet ceny

Základní cena	dle typu z přílohy č. 14 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	750,00
Koeficienty	K4	0,566		
	K5	1,000		
	Ki	2,285		
Základní cena upravená	ZCU = ZC * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m ³	969,98
Index trhu	I _T	1,000		
Index polohy	I _P	0,950		
Index úpravy ceny stavby	pp = I _T * I _P			0,950
Obestavěný prostor	OP	135,97	m ³	
Výchozí cena	= OP * ZCU * pp		Kč	125 294,09
Odpočet na opotřebení	dle § 30 a přílohy č. 21	75,00%	Kč	-93 970,57
Cena vedlejší stavby zjištěná dle § 16			Kč	31 323,52

1.3.3 Vedlejší stavba sklad - § 18

Podrobný popis a výměry stavby - jsou provedeny v Nálezu, kapitola 4.2 Příslušenství.

Stavba má 1 nadzemní podlaží, zastavěná plocha je menší než 100 m², je příslušenstvím stavby RD a nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu, proto se jedná o stavbu vedlejší, neboť splňuje charakteristiku vedlejších staveb dle § 16 odst. 1) oceňovací vyhlášky.

Typ objektu: „F1“ – svislé konstrukce zděné, nepodsklepená, se šikmou střechou - krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Stáří objektu odhadem 80 roků.

Obestavěný prostor – celkem: = **46,50 m³**

Indexy:

Index trhu – I_T – viz výpočet v bodě 1. Posudku **I_T = 1,000**

Index polohy – I_P – viz výpočet v bodě 1. Posudku **I_P = 0,950**

Koeficienty:

Koeficient polohový - K₅

z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky – město Kunštát **K₅ = 1,000**

Koeficient změny cen staveb 1994/2021 - K_i

z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky – vedlejší stavba **K_i = 2,285**

Koeficient K₄

Koeficient vybavení stavby K ₄							Analytická metoda výpočtu opotřebení					
č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl (př. 21) Typ "F I"	% konstrukce	Podíl přepočten	Koef.	podíl konstrukcí "F I"	Přepočtený podíl A	stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočtený A x B/C x 100
1	základy	P	0,0830	100,0%	0,0830	0,46	0,0382	0,0671	80	90	0,88889	0,05969
2	obvodové stěny	S	0,3190	60,0%	0,1914	1,00	0,1914	0,3366	80	90	0,88889	0,29922
2	obvodové stěny	C	0,3190	40,0%	0,1276	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
3	stropy	S	0,2120	100,0%	0,2120	1,00	0,2120	0,3729	80	85	0,94118	0,35093
4	krov	S	0,0000	100,0%	0,0000	1,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
5	krytina	S	0,1110	100,0%	0,1110	1,00	0,1110	0,1952	80	90	0,88889	0,17353
6	klempířské konstr.	S	0,0160	100,0%	0,0160	1,00	0,0160	0,0281	80	85	0,90000	0,02533
7	úpravy povrchů	C	0,0600	100,0%	0,0600	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
8	schodiště	C	0,0000	100,0%	0,0000	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
9	dveře	C	0,0370	100,0%	0,0370	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
10	okna	C	0,0140	100,0%	0,0140	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
11	podlahy	C	0,1080	100,0%	0,1080	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,00000	0,00000
12	elektroinstalace	C	0,0400	100,0%	0,0400	0,00	0,0000	0,0000	0	90	0,90000	0,00000
Celkem			1,3190		1,0000	-	0,56858	1,0000				0,90870
Koeficient vybavení		K₄				=	0,569	Opotřebení analytickou metodou			90,87%	

Koeficient K₄ je limitován rozmezím od 0,800 do 1,200, avšak vzhledem k výše popsanému podstandardnímu provedení stavby a vzhledem k chybějícímu vybavení stavby bude pro výpočet použito K₄ ve vypočtené výši.

K₄ = 0,569

Výpočet ceny

Základní cena	dle typu z přílohy č. 14 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	970,00
Koeficienty	K4	0,569		
	K5	1,000		
	Ki	2,285		
Základní cena upravená	$ZCU = ZC * K4 * K5 * Ki$	ZCU	Kč/m ³	1 261,16
Index trhu	I_T	1,000		
Index polohy	I_P	0,950		
Index úpravy ceny stavby	$pp = I_T * I_P$			0,950
Obestavěný prostor	OP	46,50	m ³	
Výchozí cena	$= OP * ZCU * pp$		Kč	55 711,75
Odpočet na opotřebení	dle § 30 a přílohy č. 21	90,87%	Kč	-50 625,26
Cena vedlejší stavby zjištěná dle § 16			Kč	5 086,48

Vedlejší stavby celkem

č.	stavba			zjištěná cena stavby v Kč
1.3.1	vedlejší stavba zděná			88 920,91
1.3.2	vedlejší stavba přístřešek			31 323,52
1.3.3	vedlejší stavba sklad			5 086,48
Zjištěná cena vedlejších staveb celkem			Kč	125 330,91

1.4 Venkovní úpravy - § 18

Venkovní úpravy oceňované zjednodušeným způsobem

č.	stavba	zjištěná cena stavby v Kč	cenový podíl v %	Cena venkovních úprav v Kč
1.2	rodinný dům	981 482,20	5,00%	49 074,11
1.3.1	vedlejší stavba zděná	88 920,91	5,00%	4 446,05
1.3.2	vedlejší stavba přístřešek	31 323,52	5,00%	1 566,18
1.3.3	vedlejší stavba sklad	5 086,48	5,00%	254,32
Zjištěná cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem			Kč	55 340,66

1.5 Trvalé porosty - § 47

Trvalé porosty oceňované zjednodušeným způsobem

č.	Porosty	Pokryvná plocha m ²	Cena zjištěná pokryvné plochy	koef.	Cena trvalých porostů v Kč
1	smíšené trvalé porosty	350,00	280,03	0,065	6 370,68
Zjištěná cena trvalých porostů zjednodušeným způsobem				Kč	6 370,68

Rekapitulace zjištěné ceny

1.1	Pozemky	485 858,55 Kč
1.2	Rodinný dům	981 482,20 Kč
1.3	Vedlejší stavby	125 330,91 Kč
1.4	Venkovní úpravy	55 340,66 Kč
1.5	Trvalé porosty	6 370,68 Kč
Zjištěná cena celkem		1 654 383,00 Kč
Zaokrouhlení (§ 50)		- 3,00 Kč
Zjištěná cena nemovitých věcí		<u>1.654.380,00 Kč</u>

2. Srovnávací hodnota

2.1 Rodinný dům, pozemky a příslušenství

Obvyklá cena bude odhadnuta na základě srovnávací hodnoty nemovitých věcí.

Pro stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí (RD včetně příslušenství a pozemků užívaných ve funkčním celku) byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí v lokalitě a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze znalce a cenové údaje katastru nemovitostí z let 2018-2021.

Oceňovaná nemovitá věc:

0.		obec, ulice:	Město Kunštát, okr. Blansko, Zámecká č.p. 6
		velikost a vybavení:	5+1, vybavení podstandardní
		kú:	Kunštát na Moravě
		poloha:	Okrajová část města, v blízkosti zámeckých zahrad
		stavební stav. stáří:	RD více než 400 let Stavebnětechnický stav horší, vybavení podprůměrné, vysoké morální opotřebení, zanedbaná údržba
		napojení na inž. sítě:	Elektro a voda, kanalizace do žumpy, plyn
		příslušenství	Příslušenstvím stavby jsou vedlejší stavby hospodářské venkovní úpravy a trvalé porosty.
		zastavěná plocha:	225 m ²
		celková výměra pozemků:	1.735 m ²
		užitná započítatelná podlahová plocha:	147,27 m ²
		obestavěný prostor:	1.743 m ³
		Realizovaná kupní cena 10.8.2016	1.200.000,- Kč
		Jednotková realizovaná kupní cena 10.8.2016	8.148,- Kč

Byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí v této lokalitě a porovnány s oceňovanou nemovitou věcí. Pro získání potřebných informací byla použita vlastní databáze znalce, databáze

realitních kancelářích a jejich údaje zveřejňované na internetu, tato data byla ověřena a doplněna informacemi podanými přímo v realitních kancelářích sídlících v lokalitě.

Srovnávací nemovité věci realizované ceny:

1.		Cena	700.000 Kč
		datum	Realizovaná cena 7.1.2020
		Velikost a typ RD	RD zděný 4+1, zcela podsklepený, šikmá střecha, jednopodlažní bez využití podkroví, smíšené zdivo
		obec:	Město Kunštát
		ulice:	Zámecká
		poloha:	Střední část obce v blízkosti zámeckých zahrad
		stavební stav. stáří:	Jde o stavbu bývalého pivovaru a je určena k celkové rekonstrukci
		vybavení, příslušenství:	podstandardní, lokální vytápění
		nápojení na inž. síť:	voda, elektro, plyn a kanalizace do septiku
		zastavěná plocha:	110 m²
		celk. výměra pozemků:	162 m²
		započitatelná plocha:	146 m²
		obestavěný prostor:	- m ³
		jednotková realizovaná cena (-10 %)	4.811 Kč/m²
<p>Poznámka: Poloha je obdobná ve shodné lokalitě, přístup po zpevněné komunikaci, velikost menší, započitatelná plocha srovnatelná, stavební stav lepší vyžadující celkovou rekonstrukci. Nápojení na inž. síť srovnatelné. Velikost pozemku výrazně menší, příslušenství menšího rozsahu.</p>			

Srovnávací nemovité věci – nabídkové ceny:

3.		Cena	1.380.000 Kč
		datum	Nabídková cena 05/2021 RK REMAX
		Velikost a typ RD	RD zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní, šikmá střecha
		obec:	Český Herálec
		ulice:	Herálec č.p. 133
		poloha:	Objekt v areálu zámku
		stavební stav. stáří:	Historický objekt min z roku 1816 a starší, 1.NP smíšené zdivo, 2.NP cihelné z poválečného období. Zanedbaný stav, k celkové rekonstrukci chýtrá od 70 tých let min.století
		vybavení, příslušenství:	podstandardní
		nápojení na inž. síť:	Elektřina je napojena a osazena elektroměrem, plynová přípojka na hranici pozemku a také kanalizace, vodovodní přípojka v domě.
		zastavěná plocha:	104 m²
		celk. výměra pozemků:	703 m²
		započitatelná plocha:	156 m²
		obestavěný prostor:	- m ³
		jednotková nabídková cena dle započitatelné plochy	8.846 Kč/m²
jednotková nabídková redukováná cena (-10 %)	7.962 Kč/m²		
<p>Poznámka: Poloha je v menší obci v blízkosti zámku Herálec a v blízkosti kostela, v centrální části obce, velikost výrazně menší, stavební stav srovnatelný též k celkové rekonstrukci. Velikost pozemků výrazně menší, příslušenství menšího rozsahu. Nápojení na inženýrské síť horší.</p>			

4.	 	Cena	2.500.000 Kč
		datum	Nabídková cena 05/2021 RK Century 21.
		Velikost a typ RD	Budova bývalý mlýn bez čp/če, podsklepený, dvoupodlažní, šikmá střecha
		obec:	Želiv, okres Pelhřimov
		ulice:	Želiv p.č. st. 87/1 a p.č.
		poloha:	Okrajová část obce, objekt v blízkosti Kláštera Želiv
		stavební stav. stáří:	Původ stavby je doložen až k roku 1680. převážně původní stav, vyžadující celkovou rekonstrukci
		vybavení, příslušenství:	standardní, ÚT elektrokotel, parkování na pozemku, sousední pozemky v pronájmu od obce
		napojení na inž. sítě:	voda, elektro a kanalizace do septiku, na plyn je možné napojení před RD
		zastavěná plocha:	315 m²
		celk. výměra pozemků:	1369 m²
		započitatelná plocha:	500 m²
		obestavěný prostor:	- m ³
		jednotková nabídková cena dle započitatelné plochy	5.000 Kč/m²
jednotková nabídková redukováná cena (-10 %)	4.500 Kč/m²		
Poznámka: Poloha je v menší obci v kraji Vysočina, památkově chráněný objekt, v blízkosti Kláštera Želiv Velikost stavby a užitné plochy výrazně větší, stavební stav srovnatelný, výměra pozemků menší. Atraktivita polohy menší, v malé obci mimo hlavní dopravní trasy.			

Úprava cen srovnávacích nemovitostí:

pol.	kupní cena KC	Zap. Plocha	jednotková cena	Indexy						Přepočtená jedn. KC
				Kč	m2	Kč/m2	poloha	vybavení	tech stav	
1.	700 000	146	4 795	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,03	4 927
2.	1 380 000	156	8 846	1,01	1,04	1,00	1,01	0,90	1,00	8 446
3.	2 500 000	500	5 000	1,01	1,05	1,00	1,00	0,90	1,00	4 772
Průměr			6 214							6 048

Vyhodnocení srovnávací metody	
Rozpětí srovnávacích nabídkových cen/ m ² započitatelné plochy	5.000 až 8.846 Kč/m ²
Rozpětí srovnávacích nabídkových redukováných (-10 %) cen/ m ² započitatelné plochy	4.500 až 7.962 Kč/m²
Realizovaná cena cen/ m ² započitatelné plochy	4.811 Kč/m²
Průměrná cena po úpravě koeficienty	6.048 Kč/m ²
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovité věci	7.500 Kč/m²
Započitatelná plocha v oceňovaném RD	147,27 m²
Srovnávací hodnota celkem	1.104.525 Kč
Srovnávací hodnota celkem (zaokrouhleno)	1.105.000 Kč

V lokalitě v letech 2020-2021 je pro porovnání k dispozici pouze jedna srovnatelná nemovitost.

Vzhledem k vysokému stáří stavby a její poloze (blízkost zámeckého parku a terasovité uspořádání pozemků společně se stavbou hradeb a historického opevněním města), nejsou ani v nabídkách realitních kanceláří srovnatelné nemovitosti v lokalitě, proto byly porovnány nabídkové ceny obdobných objektů v obdobném stavu i ve vzdálených lokalitách. Jedná se o obdobné objekty v areálech či blízkosti významnějších historických budov, jedná se o nemovitosti, které podléhají památkové ochraně a jsou v obdobném stavebnětechnickém stavu.

V oceňovaném případě se jedná a velmi atraktivní klidnou lokalitu, nemovitost je na hranici udržovaného zámeckého parku.

Po zvážení všech kladů (historická hodnota objektu, klidná lokalita, blízkost zámecké zahrady, větší výměra pozemků, atraktivita rekreačních objektů) a záporů (vysoké stáří, vysoké stavebnětechnické a morální opotřebení, bez zpevněné komunikace na hranici pozemku, s pěším průchodem přes pozemky, památková ochrana lokality, velká velikost RD, obtížně využitelné podkroví, vzhledem k původnímu provedení vazeb krovů) nemovitých věcí, i vzhledem k celkovému vývoji v tomto segmentu realitního trhu rodinných domů vysokého stáří a zanedbané údržby, velké velikosti, s většími pozemky v lokalitě města Kunštát, **odhaduji srovnávací hodnotu ve výši 7.500,- Kč/m².**

Celková srovnávací hodnota nemovitých věcí jako funkčního celku po zaokrouhlení činí 1.105.000,- Kč.

3. Věcná hodnota nemovitých věcí

3.1 Pozemky

Podrobný popis pozemků je proveden v Nálezu, kapitola 5.1.

Cena oceňovaných pozemků p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 pro stanovení věcné hodnoty je obvyklou cenou stavebních pozemků pro stavby pro bydlení (rodinné domy), dosahovanou při prodeji obdobných pozemků v lokalitě. Výměra pozemků je výrazně vyšší než obvyklá přiměřená výměra funkčního celku RD (do 800 m²) Vzhledem k umístění pozemků v památkové zóně, dělení pozemků zdmi hradeb, je další zástavba nepravděpodobná, bude tedy plocha pozemků p.č. 1161 a p.č. 1162 oceněna jako zahrada.

V lokalitě se nabídkové ceny pozemků k zastavění stavbami rodinných domů, pohybují od 1.000,- Kč/m² do 1.900,- Kč/m² s ohledem na velikost pozemků a rozsah zasíťování a zajištění přístupu.

Oceňované pozemky jsou terasovité ve třech úrovních, zavedené veřejné sítě elektro a voda, plyn jsou zavedeny do RD. Přístup po veřejné nezpevněné komunikaci.

V lokalitě se nabídkové ceny pozemků zahrad, pohybují od 300,- Kč/m² do 600,- Kč/m²

Po zvážení všech kladů stavebních pozemků (zasíťování, blízkost zámecké zahrady, výhled) a záporů (tvar pozemků, nezpevněná komunikace, terasovité uspořádání, svažitost, památková ochrana) oceňovaných pozemků je obvyklá cena odborným odhadem **ve výši 1.000,- Kč/m².** Jednotková obvyklá cena za výměru zahrady bude uvažována **ve výši 300,- Kč/m²,** (plochy pozemků nelze vzhledem k památkové ochraně samostatně zastavět).

Výpočet obvyklé ceny pozemků:

Pozemek p.č.	druh	výměra m²	jednotková cena Kč/m²	Cena Kč
1160	zastavěná plocha a nádvoří	719	1 000,00	719 000,00
1161	zahrada	387	300,00	116 100,00
1162	zahrada	629	300,00	188 700,00
Věcná hodnota pozemků celkem			Kč	1 023 800,00

Trvalé porosty nemají v oceňovaném případě podstatný vliv na obvyklou cenu pozemků, věcná hodnota trvalých porostů nebude samostatně zpracována.

3.2 Rodinný dům č.p. 6

Věcná hodnota RD bude zpracována nákladově dle oceňovací vyhlášky bez využití koeficientů polohy K5 a indexů.

Výpočet věcné hodnoty

Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 290,00
Koeficienty	K _{pod}	1,000		
	K4	0,758		
	K5	1,000		
	Ki	2,354		
Základní cena upravená	ZCU = ZC * K _{pod} * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m ³	4 086,12
Obestavěný prostor	OP	1 742,53	m ³	
Výchozí cena	= OP * ZCU * pp		Kč	7 120 187,17
Odpočet na opotřebení	dle § 30 a přílohy č. 21	85,49%	Kč	-6 087 048,01
Věcná hodnota stavby dle § 13			Kč	1 033 139,16

3.3 Příslušenství

Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty nemají v oceňovaném případě podstatný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí, nebudou se tedy samostatně oceňovat.

Rekapitulace věcné hodnoty

1.1	Pozemky		1 023 800,00 Kč
1.2	Rodinný dům		1 033 139,16 Kč
1.3	Vedlejší stavby	nestanoveno	
1.4	Venkovní úpravy	nestanoveno	
1.5	Trvalé porosty	nestanoveno	
Věcná hodnota celkem celkem			2 056 939,16 Kč
Zaokrouhlení			+ 60,84,00 Kč
Věcná hodnota nemovitých věcí			<u>2.057.000,00 Kč</u>

F. ODŮVODNĚNÍ

Dle ustanovení §1c oceňovací vyhlášky je znalec povinen zpracovat zjištěnou cenu nemovitých věcí dle oceňovacích předpisů a případný rozdíl ceny zjištěné a ceny obvyklé (tržní hodnoty) komentovat.

Rekapitulace zjištěné ceny (administrativní) dle oceňovací vyhlášky

1.1	Pozemky	485 858,55 Kč
1.2	Rodinný dům	981 482,20 Kč
1.3	Vedlejší stavby	125 330,91 Kč
1.4	Venkovní úpravy	55 340,66 Kč
1.5	Trvalé porosty	6 370,68 Kč
Zjištěná cena celkem		1 654 383,00 Kč
Zaokrouhlení (§ 50)		- 3,00 Kč
Zjištěná cena nemovitých věcí		<u>1.654.380,00 Kč</u>

Odůvodnění rozdílu mezi obvyklou cenou a zjištěnou cenou dle oceňovacích předpisů:

Dle ustanovení §1c oceňovací vyhlášky komentuji rozdíl ceny zjištěné a ceny obvyklé (tržní hodnoty) takto:

Základní cena upravená dle oceňovací vyhlášky pozemku neodráží dostatečně obvyklé ceny pozemků v lokalitě, nezohledňuje omezení rozsahu zastavění v památkové lokalitě. Velká výměra pozemků ošetřená redukčním koeficientem nedostatečně odráží tato omezení.

Velikost stavby RD přesahuje běžný rámec objektů pro bydlení, proto vzhledem k jejímu stavebně technickému stavu, provedení, zjištěná cena stavby společně s pozemkem přesahuje vyšší odhadované tržní hodnoty.

Zjištěnou cenu vedlejších staveb a venkovních úprav a trvalých porostů nelze komentovat, neboť není známa samostatná obvyklá cena. Tržní hodnota RD byla stanovená včetně příslušenství.

G. ZÁVĚR

G. 1 Citace zadané odborné otázky:

„Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 1160 a p.č. 1161 a p.č. 1162 a stavby rodinného domu č.p. 6 včetně příslušenství, k.ú. Kunštát na Moravě, obec Kunštát?“

G. 2 Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Obvyklou cenu ve smyslu § 1 a) oceňovací vyhlášky nelze stanovit, neboť k cenovému porovnání není k dispozici dostatek (minimálně 3) realizovaných cen srovnatelných objektů. Byl tedy proveden odhad "Tržní hodnoty", který vychází z věcné hodnoty a ze srovnávací hodnoty zpracované též z nabídkových cen obdobných nemovitých věcí.

V tomto odhadu byly propočteny a uvedeny tyto výsledky:

- Srovnávací hodnota nemovitých věcí
- Věcná hodnota nemovitých věcí

Rekapitulace, odhad tržní hodnoty nemovitých věcí	
Srovnávací hodnota nemovitých věcí	1 105 000,00 Kč
Věcná hodnota nemovitých věcí	2 057 000,00 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí podle odborného odhadu znalce	1 100 000,00 Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí – pozemků p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 a stavby rodinného domu č.p. 6 zapsaného na LV č. 128, který je součástí pozemku p.č. 1160, včetně příslušenství vše obec Kunštát, katastrální území Kunštát na Moravě, okres

Blansko, včetně příslušenství

činí: 1.100.000,00 Kč.

slovy: jeden milion sto tisíc korun českých.

G. 3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Nejsou.

G. 4 Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedou krajského soudu v Brně ze dne 12.12.2014, č.j. Spr 702/2014-35 v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 334-42/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s §127a občanského soudního řádu.

V Kuřimi 27.5.2021

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Kopie katastrální mapy
- Výpis z KN, LV č. 128



Ing. Jana Nawrathová



Obr.č. 1, 2 RD č.p. 6 k.ú. Kunštát na Moravě - pohledy



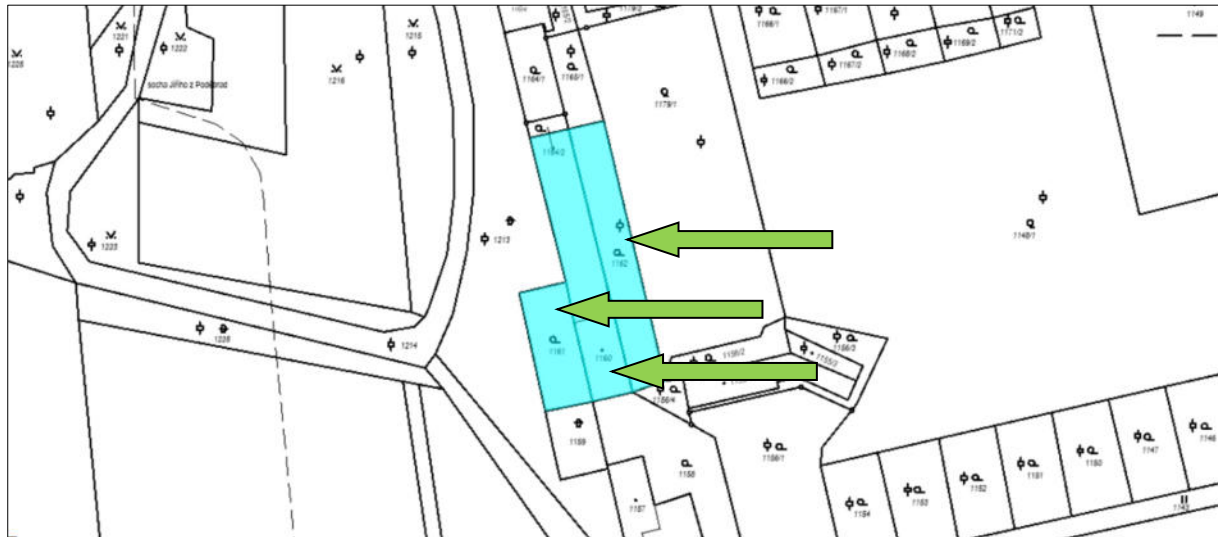
Obr.č. 3,4 Pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 12162 k.ú. Kunštát na Moravě - vedlejší stavby



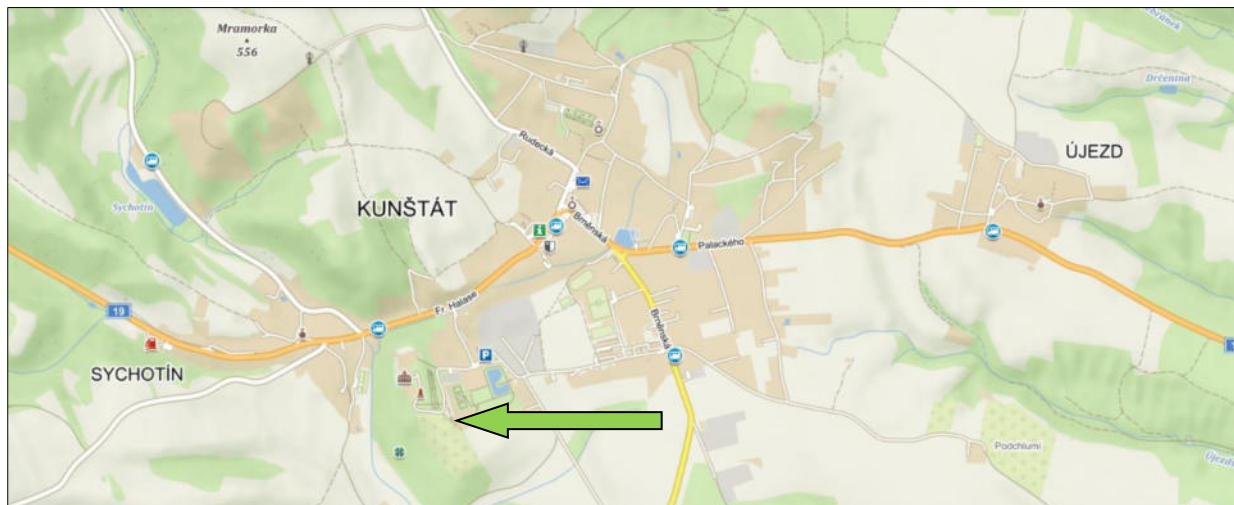
Obr.č. 5, 6 RD č.p. 6 k.ú. Kunštát na Moravě - interiéry



Obr.č. 7, 8 RD č.p. 6 k.ú. Kunštát na Moravě - interiéry



Obr.č. 9 Kopie katastrální mapy – pozemky p.č. 1160, p.č. 1161 a p.č. 1162 k.ú. Kunštát na Moravě, obec Kunštát



Obr.č. 10 Polohy nemovitých věcí v obci Kunštát

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2021 13:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581879 Kunštát

Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě

List vlastnictví: 128

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sobriety s.r.o., Blanenská 1288/27, 66434 Kuřim	26271061	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1160	719	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Kunštát, č.p. 6, rod.dům</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1160</i>				
1161	387	zahrada		zemědělský půdní fond
1162	629	zahrada		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond

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

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

**Sobriety s.r.o., Blanenská 1288/27, 66434 Kuřim,
RČ/IČO: 26271061**

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 56 INS-26655/2020 -A-14 Krajský soud v Brně ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 11:03:55. Zápis proveden dne 12.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-2900/2021-702

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**Sobriety s.r.o., Blanenská 1288/27, 66434 Kuřim,
RČ/IČO: 26271061**

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSBR 56 INS-26655/2020 -A-14 Krajský soud v Brně ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 11:03:55. Zápis proveden dne 12.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-2900/2021-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**o Smlouva kupní ze dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 16:10:00.
Zápis proveden dne 01.09.2016.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2021 13:35:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581879 Kunštát

Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě

List vlastnictví: 128

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Sobriety s.r.o., Blanenská 1288/27, 66434 Kuřim

V-3291/2016-731

RČ/IČO: 26271061

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1161	72911	387
1162	72911	496
	73244	133

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.05.2021 13:53:25

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: