

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 575-107/2020

- o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kunštát na Moravě, obec Kunštát, okres Blansko:
- LV 209: pozemek **parc.č. 1173/1**, na pozemku stojí stavba **č.p. 8, rodinný dům**,
pozemek **parc.č. 1173/2**
 - LV 1097: pozemky **parc.č. 1167/1, 1175/3**

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 990/18
Datum místního šetření:	25. srpna 2020, 9. října 2017
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	25. srpna 2020 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	7. září 2020

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 990/18-90 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70** ve vlastnictví povinného pana Alexandra Banyi. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 25. srpna 2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 209** ze dne 11.3.2020 pro k.ú. Kunštát na Moravě:

A: Vlastník: mmj.: Banya Alexander, Zámecká 70, 67972 Kunštát Podíl 1/70

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 1097** ze dne 11.3.2020 pro k.ú. Kunštát na Moravě:

A: Vlastník: mmj.: Banya Alexander, Zámecká 70, 67972 Kunštát Podíl 1/70

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce – Banya Alexander

Zahájení exekuce – Banya Alexander

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kunštát na Moravě z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Znalecký posudek č. 147-132/2017 vyhotovil dne 31.7.2017 Ing. T. Hudec.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitostí bylo provedeno dne 25.8.2020. Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí, protože povinný pan Alexander Banya neumožnil přístup do objektu - nepřevzal si zásilku s oznámením o datu místního šetření. Místní šetření spojené i s měřením a prohlídkou místností domu bylo provedeno dne 9.10.2017 – pro vyhotovení předchozího znaleckého posudku.

Podle obhlídky zvenčí se předpokládá, že od r. 2017 k datu vyhotovení posudku nedošlo k žádným zásadním změnám na nemovitosti.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz a www.inem.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

LV 209

- Rodinný dům č.p. 8, stavba stojí na pozemku parc. č. 1173/1
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 1173/2
- Pozemek parc.č. 1173/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m²
- Pozemek parc.č. 1173/2 - ostatní plocha o výměře 239 m²

LV 1097

- Pozemek parc.č. 1167/1 - zahrada o výměře 439 m²
- Pozemek parc.č. 1175/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m²

GPS: 49.5024906N, 16.5141683E

Nemovitost – rodinný dům (LV 209) se nachází ve městě Kunštát, na ulici Zámecká, číslo popisné 8. Dříve byla stavba součástí panského pivovaru, později byla přestavěna na byty. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně starými rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné silnici (LV 1 – Město Kunštát). Podle programu Aquarius je kód záplavy 1 – nízké riziko.

Další nemovitosti – pozemky na LV 1097 z části navazují na pozemky u rodinného domu. Na pozemku parc.č. 1175/3 stojí stavba – část rodinného domu č.p. 541, který je jiného vlastníka (LV 836 – Baňa Zdeněk). Pozemek parc.č. 1167/1 tvoří část zahrady u tohoto domu a část sousední zahrady. Vlastník domu č.p. 541 je spoluvlastníkem oceňovaných pozemků.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2 787
Poloha obce:	Město Kunštát se nachází asi 18 km severozápadně od Blanska a 32 km severně od Brna. Nachází se v kopcovité lesnaté krajině na okraji Hornosvratecké vrchoviny.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Širší vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka – pro tento typ nemovitosti

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U jihozápadního okraje města, pod zámekem
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je svažitý, vlastní pozemek je mírně sklonitý k SV

Převládající zástavba:	Převážně staré rodinné domy
Parkovací možnosti:	Ve dvoře
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace jednotná, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový koncový
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Splašková kanalizace svedena do septiku, přepad je napojen na veřejnou jednotnou kanalizaci
Elektrická síť:	240 V
Plyn:	Zaveden zemní plyn
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Nemovitost se nachází ve městě Kunštát, na ulici Zámecká, číslo popisné 8. Jde o dům řadový koncový, nepodsklepený. Část se 2 nadzemními podlažími je zastřešena mansardovou střechou (bez obytného podkroví), část s kruhovým půdorysem je zastřešena střechou půlkuželovou a přístavby s 1 nadzemním podlažím mají střechy pultové.

Objekt	Rodinný dům řadový koncový
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná ze smíšeného zdiva (cihly pálené, kámen) tl. 45-60 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha mansardová, půlkuželová, pultová
Krytina	Pálené tašky - 2-drážkové, bobrovky

Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech bez parapetů
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový koncový, nepravidelného půdorysu, skládá se z několika částí – z hlavní 2-podlažní budovy s kruhovou věžovitou přístavbou a z jednopodlažních přístaveb. Uliční fasáda je orientována k severu. Vstup do domu je v levé nižší části do chodby v 1.NP, odtud do dalších místností a na dvůr, po vnitřním schodišti je vstup do 2.NP. V 1.NP jsou jen skladové místnosti - několik místností směrem do ulice má okna, dříve zde byla prodejna, místnosti jsou opravené. Další skladové místnosti mají spíše charakter sklepních místností, nemají okna, jsou ve zhoršeném stavu. Ze dvora je vjezd do garáže v 1.NP a vstup do skladu ve věži. Ve 2.NP je byt – dříve to byly 2 byty se společným sociálním zařízením a komorou uprostřed. Půdní prostor je nepřístupný – vstup je jen ze sousedního domu č.p. 359.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+2, skládá se z těchto částí:

1.NP – chodba, předsiň, 3 sklady, koupelna, chodba, 2 sklady (sklepy), garáž, sklad (ve věži)

2.NP - předsiň, koupelna, WC, komora, vpravo: kuchyň, pokoj, vlevo: kuchyň, 2 pokoje

Dvůr je zatravněný, bez trvalých porostů, z jižní a severní strany je ohraničen zděným plotem, z východní strany sousedním domem č.p. 70.

Dům je zděný ze smíšeného zdiva (cihly pálené, kámen), předpokládaná tloušťka zdiva 45-60 cm. Část se 2 nadzemními podlažími je zastřešena mansardovou střechou, část s kruhovým půdorysem je zastřešena střechou půlkuželovou a přístavby s 1 nadzemním podlažím mají střechy pultové. Krov je dřevěný, krytina je z pálených tašek. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojíť špaletová.

1.NP: stropy jsou rovné omítané a klenuté (koupelna, sklepy), vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelně. Podlahy místností tvoří cement. potěr. Vnitřní vybavení tvoří umyvadlo, vana a WC splachovací, kuchyň chybí. Vytápění i ohřev vody chybí.

2.NP: stropy jsou rovné omítané, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelně, na WC v kuchyni. Podlahy místností tvoří prkna na sraz. Vnitřní vybavení tvoří umyvadlo, vana a WC splachovací, v kuchyních plynový sporák a kamna na TP. Vytápění je lokální – 1x plynové topidlo, 1x sporák na tuhá paliva.

Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod a zemní plyn. Kanalizace je svedena do septiku, přepad je napojen na veřejnou jednotnou kanalizaci.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	asi 1850 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	asi 2012 - modernizace v 1.NP – rozvody elektro a vody, omítky ve 3 místnostech (skladech) V bytě ve 2.NP byly poslední úpravy provedeny asi v r. 1930 a 1960.
Zjištěné závady	- zvýšená vlhkost obvodového zdiva v 1.NP (chybějící hydroizolace) - přestárlá střešní krytina na věžové přístavbě (zatéká dešťová voda do 2.NP) - trhliny v obvodovém zdivu - přestárlé vnější omítky

Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou.
------------------------	---

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	19,70	6,60	3,30	130,02	429,07
	část 2 - věž	4,50	4,50	3,30	20,25	66,83
	část 3 vč. zastřešení	12,50	5,60	3,30	70,00	231,00
	Celkem 1.NP				220,27	726,90

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	19,70	6,60	3,20	130,02	416,06
	část 2 - věž vč. zastřešení	4,50	4,50	4,20	20,25	85,05
	Celkem 2.NP				150,27	501,11

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	19,70	6,60		130,02	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			6,00		390,06
Celkem zastřešení					390,06

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	220,27	726,90
2. nadzemní podlaží	150,27	501,11
zastřešení		390,06
Celkem	370,54	1 618,07

Užitná plocha domu

1. NP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
chodba	6,53	
předsín	2,30	
sklad	10,10	
sklad	24,98	
sklad	16,57	
chodba	1,70	
koupelna	6,15	
sklad (sklep)	15,55	
sklad (sklep)	24,50	
garáž	18,50	
sklad (věž)	12,00	
Celkem		138,88
Redukce plochy 1.NP na 1/2		69,44

2. NP		
předsín	8,50	
koupelna	4,70	
WC	0,85	
komora	2,30	
kuchyň	16,95	
pokoj	22,20	
kuchyň	12,10	
pokoj	20,65	
pokoj	15,40	
Celkem		103,65

Celkem 1.NP+2.NP		242,53
Celkem - po redukci 1.NP		173,09

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu B.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN17								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B nepodsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	1 975,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³	1 975,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 618,07			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,192	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	zděné (cihly pálené, kámen) tl. 45-60 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	rovné nebo klenuté	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřevěný, střecha mansardová, polokuželová, pultová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	pálené a cementové tašky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	obklady záchodů, koupelen, kuchyní	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300

11	Schody	dřevěné	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké nebo náplňové	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřev. dvojitá špaletová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	prkna na sraz	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	prkna na sraz, keram. dlažba, cement.potěr	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16a	Vytápění	lokální - plynové, kamna TP	P	0,04400	50	0,02200	0,46	0,01012
16b	Vytápění	chybí	C	0,04400	50	0,02200	0,00	0,00000
17	Elektroinstalace	230 V, jističe	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19a	Rozvod vody	ocelové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	30	0,00900	1,00	0,00900
19b	Rozvod vody	ocelové trubky, rozvod studené vody	P	0,03000	70	0,02100	0,46	0,00966
20	Zdroj teplé vody	průtokový ohříváč (karma) - jen 2.NP	P	0,01800	100	0,01800	0,46	0,00828
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyní, koupelen, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	plynový sporák, sporák TP	P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, 2 vany	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	2 WC splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,86634
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,86634
Zákl. cena upravená		$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				3 750,56
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1850
Stáří			S	roků				170
Opotřebení - odborný odhad			O	%				72,00
Výchozí cena			CN	Kč				6 068 668,62
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				6 068 668,62
Odpočet na opotřebení 70,00 %			O	Kč				-4 369 441,41
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				1 699 227,21
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				1 699 227,21

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot zděný, vrata plechová, terasa venkovní, septik).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	1 699 227,21	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	1 699 227,21	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 % až 5 %	4,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč	67 969,09

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.inem.cz – pro období 07-09/2020.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej, Pozemek, 2004 m², V potůčkách, Letovice, okres Blansko

K prodeji se nabízí prostorný stavební pozemek o rozloze 2004 m² na jižním svahu jižního okraje Letovic, s hezkým výhledem na okolní lesy a kopce. Na pozemku lze vystavět RD až o 3 bytových jednotkách v dolní části pozemku, v souladu s okolní zástavbou.

K dispozici jsou všechny sítě na hranici pozemku, voda THL80, kanalizace DN300BE, elektrina, plyn, telekomunikační kabel, cca uprostřed pozemku je potom i menší studna.

Jde o velmi klidnou lokalitu až venkovského rázu, přitom ale s plnou občanskou vybaveností menšího města.

Adresa	V potůčkách, Letovice, okres Blansko
Cena	1 395 000 Kč
	696 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	2004
Současné využití	pro bydlení



Prodej, Pozemek, 551 m², Svitávka, okres Blansko

V severozápadní části obce, na jejím kraji, se nachází pozemek parc. č. 1400/40, která spadá dle ÚP obce z velké části do zastavitelné plochy Bm. Pozemek má šířku cca 9,7m. Při splnění podmínek st. úřadu je možné umístit na parcele malý RD nebo rekreační objekt.

Adresa	Svitávka, okres Blansko
Cena	420 000 Kč
	762 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	551
Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Centrum obce



Prodej, Pozemek, 1410 m², Zábludov, Letovice, okres Blansko

Letovice, Zábludov. Prodej stavebního pozemku, umístěného v Zábludově. Pozemek má samostatný vstup a vjezd, téměř rovinnatý, je nepravidelného tvaru "L", je zaměřený z většího celku a má celkem 1410 m². IS u pozemku jsou : elektřina, vodovod, vlastní studna, kanalizaci nutno zhotovit vlastní, v obci není rozvod kanalizace. Pozemek je zahrnutý v územním plánu obce a je určen k výstavbě RD, lze stavět ihned po vyřízení stavební dokumentace a přísl. dle vyjádření stavebního úřadu v Letovicích.

Adresa	Zábludov, Letovice, okres Blansko
Cena	1 390 000 Kč
	986 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	1410
Současné využití	pro bydlení



Prodej, Pozemek, 960 m², Kunštát, okres Blansko

Nabízíme ke koupi stavební pozemek o velikosti 960 m² na okraji historického města Kunštát v okrese Blansko. Pozemek se nachází po pravé straně příjezdu do města směrem od Sebranic. Šíře pozemku je 28,25 m a délka 34 m. Ideální pro samostatně stojící dům s dostatečně velkou zahradou. Umístění pozemku navazuje na okolní zástavbu, napojení na veškeré IS je v jeho těsné blízkosti.

Adresa	Kunštát, okres Blansko
Cena	995 000 Kč
	1 036 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	960
Současné využití	pro bydlení

Umístění objektu	Okraj obce
	

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 696 - 1036 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **850 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1173/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem	439	850,00	373 150,00
1173/2	ostatní plocha	zahrada kolem domu	29	850,00	24 650,00
Celkem parcely			470		397 800,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 8	1 699 227,21
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	67 969,09
<i>Stavby celkem</i>	1 767 196,30
<i>Pozemky :</i>	
1173/1	196 350,00
1173/2	203 150,00
<i>Pozemky celkem</i>	399 500,00
Celkem	2 166 696,30
Celkem po zaokrouhlení	2 166 700,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých

objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům (LV 209)

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Blansko, obec Úsobrno								
Podlaží	1.PP/1.NP/2.NP			Typ	5+1				
Tech. stav	Rodinný dům pochází z roku 1925. V roce 1975 proběhla přístavba a v roce 1980 modernizace, v roce 1990 nová krytina střechy,								
Vybavení	Rodinný dům je vytápěn ústředním topením na zemní plyn. Dispozice RD: 1.PP: sklep 1, beton. Schodiště + chodba, sklep 2, kotelna (kotel ÚT na ZP + kombin. el. bojler), uhelna, garáž. 1.NP: vstup. veranda (PVC, náplň. dveře), chodba (PVC), pokoj 1 (prkna + PVC, kamna na TP), pokoj 2 (obývací, dřev. okna, prkna), pokoj 3 (ložnice), chodba, WC (kombi, PVC), koupelna (smalt. vana, ker. umývadlo, aut. pračka, ker. dlažba), kuchyň (kuch. linka, nerez dřez, rozvod T+S vody, plyn. sporák, PVC, dřev. zdvoj. okna), pokoj 4, schodiště do 2.NP. 2.NP: chodba, pokoj 5, terasa.								
Zastav. pl. RD (m ²)	143	Podl. pl. celková (m ²)		238	Obest.prost. (m ³)		826	Cena za m ³ o.p. (Kč)	2 058
Z celkové p.p. pl.sklepa (m ²)	53,35	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)		18,7	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)			Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	T 23,7
Započitatelná plocha dle ČBA (m ²)	204,48	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)		0,00
Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	8 314						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)		0,00
Pozemek (m ²)	1 511	Napojení na síť			RD je napojen na síť elektro 230/400 V, veřej. vodovod, žumpu a zemní plyn.				
Příslušenství	Příslušenství k RD tvoří přípojky sítí, oplocení, pilíř HUP, přístřešek na popelnice, příjezd po zámk. dlažbě, kůlna za RD, samostatná zděná garáž, vedlejší stavby-kůlny, trvalé okrasné porosty.								
Kupní cena (Kč)	1 700 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)				7 143	Datum prodeje		7/2019
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU
									

Lokalita	Okr. Blansko, obec Vanovice								
Podlaží	1.PP/1.NP/2.NP			Typ	5+1				
Tech. stav	Rodinný dům pochází z roku 1865. V letech 1970-1975 proběhla rekonstrukce a byla provedena vestavba 2.NP z bývalé sýpky.								
Vybavení	Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na zemní plyn. Dispozice RD: 1.PP: 2x sklep 1.NP: chodba, kuchyň, koupelna, pokoj 1, chodba+schodiště, 2x komora, průjezd 2.NP: chodba, 4x pokoj, terasa.								
Zastav. pl. RD (m²)	178	Podl. pl. celková (m²)		202,5	Obest.prost. (m³)		1 170	Cena za m³ o.p. (Kč)	1 752
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	20,30	z celkové p.p. pl. garáže (m²)			z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		18,6	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	4,30
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	175,90	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	11 654						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	3 551		Napojení na síť		RD je napojen na síť elektro 220/380V, veřej. vodovod, žumpu a zemní plyn.				
Príslušenství	Príslušenství k RD tvoří přípojky sítí, dvě pův. zem. stavby, chlévy a stodola, oplocení, trvalé okrasné porosty.								
Kupní cena (Kč)	2 050 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			10 123	Datum prodeje		4/2020
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU
									

Lokalita	Okr. Blansko, obec Letovice, ul. Nová								
Podlaží	2.NP			Typ		3+1, 3+1			
Tech. stav	RD Letovice, Nová 15/26 je přízemní nepodsklepenou uliční původní částí domu zastřešenou sedlovou střechou s taškovou krytinou. RD Letovice. Nová 1113/26a je patrovou dvorní částí domu s přízemním krčkem propojujícím č.p.1113 s č.p.15. Technický stav vyhovující.								
Vybavení	Byt 3+1 se soc. zázemím stand. typu ve dvorním přízemním krčku propojujícím č.p.15 a č.p.1113. RD je vytápěn ÚT s kotlem na ZP. Pochází asi ze zač.20.století s postupnou modernizací, naposledy nový kotel ÚT na ZP, nové vybavení koupelny a WC, nové plovoucí podlahy, vše z r.2018. Byt 3+1 a garáž v přízemí. Pochází asi ze 70. let min. století a je prakticky v původním stavu. Jen v r.2018 nová oprava střešní krytiny a výmalba. U obou RD chybí vybavení kuchyní. Standard soc. zázemí z r.2018 a z r.1975. ÚT na ZP s TUV s radiátory. Vybavení obou kuchyní chybí. Údržba zhoršená.								
Zastav. pl. RD (m ²)	183,12	Podl. pl. celková (m ²)		164,4	Obest.prost. (m ³)		1 184	Cena za m ³ o.p. (Kč)	2 111
Z celkové p.p. pl.sklepa (m ²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m ²)	164,4	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti		Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00

Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	15 207	dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		se zkoseným stropem (m ²)	Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00
Pozemek (m ²)	368	Napojení na síť	Oba RD jsou napojeny společnou přípojkou na veřej. vodovod, na elektřinu-el. měry zvlášť odpojeny, společnou kanalizační přípojkou na VK a společnou přípojkou na ZP s plynoměrem v HUP ve zdi č.p.15 z ulice.			
Příslušenství						
Kupní cena (Kč)	2 500 000	cena za m ² celk. podl. plochy (Kč)	15 207	Datum prodeje	3/2020	
Poznámka				Zdroj KC	KS-PU	
						

Lokalita	Okr. Blansko, obec Suchý								
Podlaží	1.PP/1.NP/2.NP			Typ	5+1				
Tech. stav	Rodinný dům pochází z roku 1940. Postupná modernizace od r.1980 do 2014, naposledy asi před 6 roky - plast. okna. Technický stav dobrý, údržba rovněž.								
Vybavení	Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotli na zemní plyn a tuhá paliva. Dispozice RD: 1.PP. beton. schodiště, sklep (kotel ÚT na TP). 1.NP: zadní předsíň (ker. dlažba), WC (ker. dlažba, s nádržkou), veranda, koupelna (vana, ker. umývadlo, aut. pračka, ker. dlažba), kuchyň (kuch. linka, nerez dřez, rozvod T+S vody, plyn. sporák na ZP, trouba), pokoj 1 (ložnice, plast. okno), pokoj 2, pokoj 3 (plast. okno, typ. dveře), hl. vstup, komora, schodiště do podkrovní, chodba, 2x komora. 2.NP: chodba u schodiště, pokoj 4 (parkety, plast. okno, desk.radiátor ÚT), pokoj 5 (parkety, , desk.radiátor ÚT), chodba, WC (s nádržkou), chodba.								
Zastav. pl. RD (m²)	136,8	Podl. pl. celková (m²)		151,6	Obest.prost. (m³)		798	Cena za m³ o.p. (Kč)	3 508
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	9,95	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	146,63	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	19 096					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00	
Pozemek (m²)	372		Napojení na síť		Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotli na zemní plyn a tuhá paliva.				
Příslušenství	Příslušenství tvoří: oplocení předzahrádky s piliřem HUP, oplocení dvorku, kopaná studna, zpev.plochy z dlažby a vedlejší stavba kůlna provozně propojená s RD.								
Kupní cena (Kč)	2 800 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			18 470	Datum prodeje		3/2020
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU



Lokalita	Okres Blansko, Černá Hora, ul. Na Ulici								
Podlaží	0PP/2NP			Typ		2x 2+1			
Tech. stav	RD z roku 1935, v r. 1970 v uliční části nástavba. Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům půdorysu do L, bez podsklepení. V uliční části je dům dvoupodlažní se sedlovou střechou, dvorní část je přízemní se střechou pultovou.								
Vybavení	Celkový stav domu je dobrý, vybavenost podstandardní a PKŽ s vyšším opotřebením (odpovídá stáří většinově ze 70. let). Dům je s ústředním topením se zdrojem plynovým kotlem, ohřev TUV centrálně.								
Zastav. pl. RD (m²)	89	Podl. pl. celková (m²)		121,36	Obest.prost. (m³)		624,92	Cena za m³ o.p. (Kč)	4900
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	121,36	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	20 518						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Pozemek (m²)	206		Napojení na síť		Kompletně napojeno na IS z ulice + vlastní kopaná studna.				
Příslušenství	Za domem jen malý dvorek s přístavbou hospodářského charakteru – nezakresleno v KM.								
Kupní cena (Kč)	2 490 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			20 518		Datum prodeje	III/2020
Poznámka	Parkování možné před domem.							Zdroj KC	Návrh KS



Stanovení porovnávací ceny

Pro stanovení porovnávací ceny rodinného domu je do celkové užité plochy domu započítána redukovaná užitná plocha 1. nadzemního podlaží, protože se jedná o technické podlaží (sklady a sklepy). Plocha 1.NP je násobena koeficientem 0,5.

Započitatelná užitná plocha domu je 173 m² (viz. str. 8).

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Kunštát	3+2	ano	470	RD 2NP, asi r. 1850. Podprům. stav, zanedbaná údržba. Byt - úpravy 1930, 1960, v 1.NP sklady - nové rozvody a omítky. Topení lokální jen 2.NP, zaveden ZP. Dvůr.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Úsobrno	5+1	ano	1511	RD 1PP+2NP. Z r. 1925, přístavba 1975. Vnitřní vybavení z 80. let, 1990 střecha. Okna dřev. dvojitá, ÚT kotel ZP, el. bojler. Zahrada, vedl. stavby, garáž v domě i u domu.
2	Vanovice	5+1	průjezd	3551	RD 1PP+2NP. Z r. 1865, modernizace 1975. ÚT kotel ZP. Zahrada, chlévy, stodola, 2 vedl. st.
3	Letovice	3+1, 3+1	ano	368	RD 2NP. Uliční část r. 1930, moderniz. 2018 - koupelna, WC, podlahy. Dvorní část r. 1975, 2018 nová krytina. ÚT- kotel ZP. Vybavení kuchyní chybí. Garáž v domě.
4	Suchý	5+1	ne	372	RD 1PP+2NP. 1940, moderniz. 1980, 2014- plast. Okna. ÚT kotel ZP i TP. Kůlna.
5	Černá Hora	2+1, 2+1	ne	206	RD 2NP. 1935, 1970 nástavba a vnitřní vybavení. Dřev. okna, ÚT kotel ZP. Vedl. stavba.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslu- šenství	K3 garáž	K4 vyba- vení	K5 poze- mek	K6 celko- vý stav	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	8 314	1,00	8 314	0,97	1,04	1,00	1,10	1,05	1,17	1,36	6 113
2	10 123	1,00	10 123	0,97	1,12	0,99	1,10	1,15	1,15	1,56	6 489
3	15 207	1,00	15 207	1,00	1,00	1,00	1,12	0,99	1,20	1,33	11 434
4	19 096	1,00	19 096	0,97	1,01	0,98	1,10	0,99	1,17	1,22	15 652
5	20 518	1,00	20 518	1,00	1,02	0,98	1,08	0,98	1,15	1,22	16 818
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	11 301
Užitná plocha										m²	173
Porovnávací cena										Kč	1 955 073
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	1 955 000

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na vybavení objektu
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy na celkový stav

3.2 Cenové porovnání – pozemky (LV 1097)

Pozemky parc.č. 1167/1 a 1175/3 z části navazují na pozemky u rodinného domu. Na pozemku parc.č. 1175/3 stojí stavba – část rodinného domu č.p. 541, který je jiného vlastníka (LV 836 – Baňa Zdeněk). Pozemek parc.č. 1167/1 tvoří část zahrady u tohoto domu a část sousední zahrady. Vlastník domu č.p. 541 je spoluvlastníkem oceňovaných pozemků.

Jedná se o stavební pozemky.

Stanovení porovnávací ceny stavebního pozemku - viz kapitola 2.4, str. 10.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1167/1	zahrada	zahrada	439	850,00	373 150,00
1175/3	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod částí rodinného domu č.p. 541	29	850,00	24 650,00
Celkem parcely			468		397 800,00

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda jsou nemovité věci zatíženy nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitosti pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 209 a LV 1097 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 209 - Dům č.p. 8 s pozemky parc.č. 1173/1, 1173/2

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	2 166 700 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 955 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 950 000 Kč
Ideální 1/70 z obvyklé ceny	27 857 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70 - zaokrouhleno	17 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondevětsetpadesátisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/70 - slovy: sedmnáctisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70 (tj. 27 857 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 190 – Pozemky parc.č. 1167/1, 1175/3

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	397 800 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	398 000 Kč
Ideální 1/70 z obvyklé ceny	5 686 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70 - zaokrouhleno	3 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: třístadevadesátosmtisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/70 - slovy: třitisícekorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/70 (tj. 5 686 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena - dům č.p. 8 s pozemky – podíl id. 1/70	17 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena - pozemky parc.č. 1167/1, 1175/3 - podíl id. 1/70	3 000 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	20 000 Kč

Celkem - slovy: dvacetisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 575-107/2020.

V Brně dne 7. září 2020

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 209 – str. 1, 85

Výpis z katastru nemovitostí LV 1097 – str. 1, 86

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Dopis odeslaný dne 5.8.2020

**Fotodokumentace nemovitosti
Rodinný dům – LV 209**



pohled z ulice (foto z 25.8.2020)



pohled ze dvora (foto ze 17.5.2017)

RD - 1. nadzemní podlaží (foto z 17.5.2017)



Fotodokumentace nemovitosti**RD - 2. nadzemní podlaží (foto z 17.5.2017)**

byt vpravo



byt vlevo

Pozemky - LV 1097 (foto z 17.5.2017)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 990/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581879 Kunštát
Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baňa Josef, Újezd 23, 67972 Kunštát	780414/3743	1/70
Baňa Roman, Újezd 23, 67972 Kunštát	830719/3752	1/70
Baňa Zoltán, Zámecká 360, 67972 Kunštát	520516/357	1/14
Baňová Erika, J. A. Komenského 196, 50353 Smidary	815430/3740	1/70
Baňová Erika, Újezd 23, 67972 Kunštát	615518/6972	1/70
Banya Alexander, Zámecká 70, 67972 Kunštát	660716/6016	1/70
Banya Pavel, č.p. 102, 67976 Drnovice	730630/3741	1/70
Banyová Eva, Zámecká 70, 67972 Kunštát	455908/762	1/70
Botoš Petr, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát	790807/3745	1/14
Jílek Mikuláš, Lipka 43, 67972 Kunštát	800108/3750	1/70
Lepková Irena, Palackého 189, 67972 Kunštát	545121/3658	1/14
Šmerda Jaroslav, Palackého 188, 67972 Kunštát	850528/4095	37/70
Šmerdová Eva, Zámecká 8, 67972 Kunštát	576003/6370	1/14
Wetterová Marie Bc, Vejpustek 13, 67972 Kunštát	735426/3763	1/14

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1173/1	231	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kunštát, č.p. 8, rod.dům				
1173/2	239	ostatní plocha	jiná plocha	
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Kunštát, č.p. 8	rod.dům	1173/1		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/70

pohledávka ve výši 9 108,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Banya Alexander, Zámecká 70, 67972 Kunštát, RČ/IČO:
660716/6016

Parcela: 1173/1, Parcela: 1173/2
Stavba: Kunštát, č.p. 8

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:15:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581879 Kunštát

Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2019 14:10:00. Zápis proveden dne 18.12.2019.

Pro: Wetterová Marie Bc, Vejpestek 13, 67972 Kunštát

V-4658/2019-731

RČ/IČO: 735426/3763

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

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: 11.03.2020 16:19:55

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 990/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581879 Kunštát
Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě List vlastnictví: 1097

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baňa Josef, Újezd 23, 67972 Kunštát	780414/3743	1/70
Baňa Roman, Újezd 23, 67972 Kunštát	830719/3752	1/70
Baňa Zdeněk, Zámecká 541, 67972 Kunštát	760911/3743	8/14
Baňová Erika, J. A. Komenského 196, 50353 Smidary	815430/3740	1/70
Baňová Erika, Újezd 23, 67972 Kunštát	615518/6972	1/70
Banya Alexander, Zámecká 70, 67972 Kunštát	660716/6016	1/70
Banya Pavel, č.p. 102, 67976 Drnovice	730630/3741	1/70
Banyová Eva, Zámecká 70, 67972 Kunštát	455908/762	1/70
Botoš Petr, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát	790807/3745	1/14
Jílek Mikuláš, Lipka 43, 67972 Kunštát	800108/3750	1/70
Lepková Irena, Palackého 189, 67972 Kunštát	545121/3658	1/14
Šmerda Jaroslav, Palackého 188, 67972 Kunštát	850528/4095	2/70
Šmerdová Eva, Zámecká 8, 67972 Kunštát	576003/6370	1/14
Wetterová Marie Bc, Vejpustek 13, 67972 Kunštát	735426/3763	1/14

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1167/1	439	zahrada		nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond
1175/3	29	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka

Na pozemku stojí stavba: Kunštát, č.p. 541, rod.dům, LV 836

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id.1/70

pohledávka ve výši 9 108,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 63998530

Povinnost k

Banya Alexander, Zámecká 70, 67972 Kunštát, RČ/IČO: 660716/6016
Parcela: 1167/1, Parcela: 1175/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Vladimíra Plášila č.j.063 EX-3136/2004 -44 ze dne 05.03.2010. Právní moc ke dni 19.03.2010.

Z-2079/2010-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581879 Kunštát
 Kat.území: 677434 Kunštát na Moravě List vlastnictví: 1097
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Banya Pavel, č.p. 102, 67976 Drnovice 730630/3741
 o Smlouva darovací ze dne 15.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2004.
 V-1292/2004-731
 Pro: Baňa Zdeněk, Zámecká 541, 67972 Kunštát RČ/IČO: 760911/3743
 o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Blansku č.j. 60 D-1035/2006 ze dne 29.06.2007. Právní moc ke dni 09.08.2007.
 Z-5197/2007-731
 Pro: Botoš Petr, nám. Krále Jiřího 106, 67972 Kunštát RČ/IČO: 790807/3745
 o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Blansku č.j. 60 D-1149/2009 -48 ze dne 17.12.2010. Právní moc ke dni 18.01.2011.
 Z-519/2011-731
 Pro: Baňa Roman, Újezd 23, 67972 Kunštát RČ/IČO: 830719/3752
 Baňa Josef, Újezd 23, 67972 Kunštát 780414/3743
 Baňová Erika, Újezd 23, 67972 Kunštát 615518/6972
 Jílek Mikuláš, Lipka 43, 67972 Kunštát 800108/3750
 Baňová Erika, J. A. Komenského 196, 50353 Smidary 815430/3740
 o Smlouva kupní ze dne 16.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2013.
 V-872/2013-731
 Pro: Šmerda Jaroslav, Palackého 188, 67972 Kunštát RČ/IČO: 850528/4095
 o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D. č.j.006 EX-808/2006 -388 ze dne 19.04.2018. Právní moc ke dni 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2018 10:01:10. Zápis proveden dne 13.11.2018.
 V-4218/2018-731
 Pro: Šmerda Jaroslav, Palackého 188, 67972 Kunštát RČ/IČO: 850528/4095
 o Smlouva darovací ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2019 14:10:00. Zápis proveden dne 18.12.2019.
 V-4658/2019-731
 Pro: Wetterová Marie Bc, Vejpuštěk 13, 67972 Kunštát RČ/IČO: 735426/3763

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1167/1	73244	439

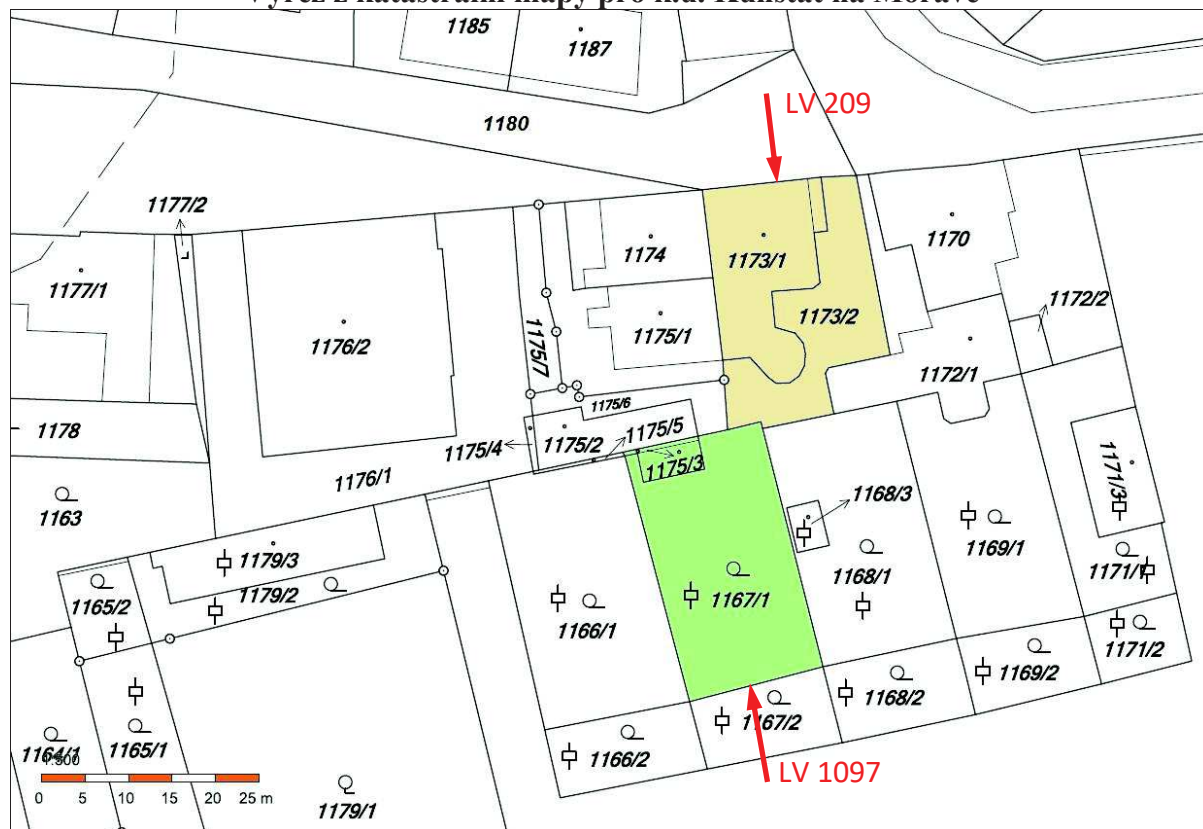
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 11.03.2020 16:19:55

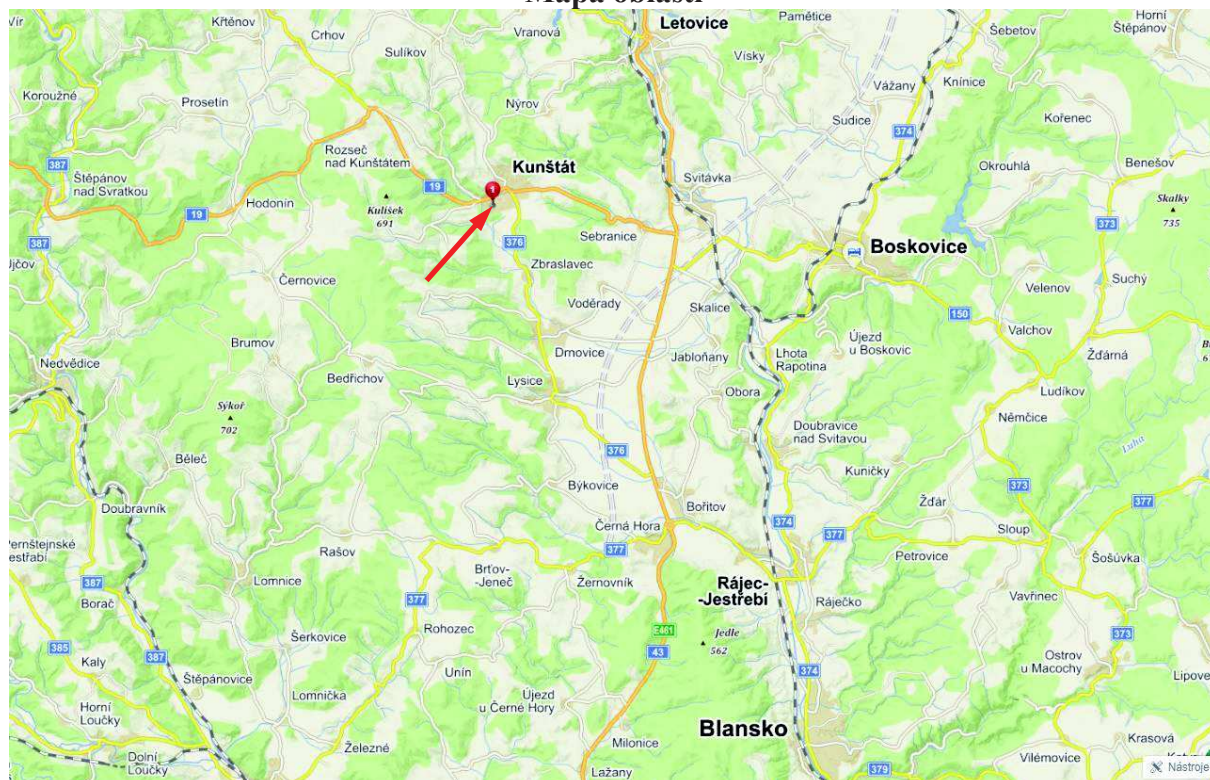
Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kunštát na Moravě



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Kunštát na Moravě



Mapa oblasti



Dopis odeslaný dne 5.8.2020

Místo pro podání nálepk
Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV Místo pro výplně
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 255 23 155
pan Alexander Banya
Zámecká 70
679 72 KUNŠTÁT

612 00 Brno 12
RR55716862502 78,00
85,00, 78,231 488 2,010kg
CZ, BR, UK, DE

DOPOURUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI

Účinná doba 10 dní

Zásilka
uložena dne 6/8/20
Vlasáková Lenka

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZN
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 BRNO IČO: 255 23 155

DODÁNKA

Adresát:
pan Alexander Banya
Zámecká 70
679 72 KUNŠTÁT

Odkaz do svého rozitka
a podpis vydávajícího pracovníka

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....

Účinná doba 10 dní

Zásilka
uložena dne 6/8/20
Vlasáková Lenka

Přední strana je vybavena samopropisem

8 592746 000830

RECY

ZPĚT
Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem
☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod
Jiný důvod byla možná ověřit
ANO ☐ NE ☒