# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 6443/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .





### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rozestavěných jednotek č.645/20 a č.645/18, č.645/21, č.645/22 a č.645/23 v Brně, místní část Horní Heršpice, ulice Bednářova č.p.645/1, včetně příslušenství a podílu o velikosti 7060/99944, 3525/99944, 6826/99944, 2580/99944 a 3240/99944 na společných částech domu a pozemcích p.č.1063/5, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 161 $m^2$ a p.č.1063/6, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 142 $m^2$, vše zapsáno na LV č.1373, č.1783 a č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice

**Znalec:** Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

**Zadavatel:** insolvenční správce, Mgr. Bohdana Šocová
Kateřinská 107/5
779 00 Olomouc

**Číslo jednací:** KSBR 54 INS 19687/2021

| OBVYKLÁ CENA | 5 335 000 Kč |
|---|---|

**Počet stran:** 71 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 25.1.2022 **Vyhotoveno:** V Tršicích 7.2.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny rozestavěných jednotek č.645/20 a č.645/18, č.645/21, č.645/22 a č.645/23 v Brně, místní část Horní Heršpice, ulice Bednářova č.p.645/1, včetně příslušenství a podílu o velikosti 7060/99944, 3525/99944, 6826/99944, 2580/99944 a 3240/99944 na společných částech domu a pozemcích p.č.1063/5, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 161 $m^2$ a p.č.1063/6, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 142 $m^2$, vše zapsáno na LV č.1373, č.1783 a č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice

## 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

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

zadavatelem sděleno, že rozestavěnost jednotek trvá od roku 1999 v současném stavu

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.1.2022 za přítomnosti znalce a zástupce úpadce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1373 pro k.ú. Horní Heršpice
- LV č.1783 pro k.ú. Horní Heršpice
- LV č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

**Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**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 přikládaná 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 vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací** (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Horní Heršpice |
| Adresa nemovité věci: | Bednářova 645/1, 619 00 Brno |

### Vlastnické a evidenční údaje

odpovídají skutečnosti

### Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

### Místopis

Statutární město s kompletní občanskou vybaveností

### Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD ☒ byty | ☐ rekr.objekt | ☐ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | | ☐ nákupní zóna |
| | ☐ ostatní | | | |
| Přípojky: | ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace | | ☐ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☐ / ☐ elektro ☐ telefon | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | ☒ MHD | ☒ železnice | ☒ autobus | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | ☒ dálnice/silnice I. tř. | | ☒ silnice II.,III.tř. | |
| Poloha v obci: | okrajová část - smíšená zástavba | | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | | |

## Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| 1063/1 | Medek Ladislav, Vyšehradská 307/37, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno |
| 1081/4 | Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno |

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované jednotky se nacházejí v 1.podzemním podlaží bytového domu s celkem jedním podzemní, třemi nadzemními podlažími a podkrovím. Jednotky jsou nezkolaudované. Jde o parkovací stání.

# Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup přes pozemek p.č.1063/1 není zajištěn břemenem či smlouvou.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiložených LV č.1373, č.1783 a č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice k datu 10.1.202. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

### LV č. 1373

1. Nebytová jednotka č.645/20

### LV č. 1783

1. Nebytová jednotka č.645/18
2. Nebytová jednotka č.645/21
3. Nebytová jednotka č.645/22
4. Nebytová jednotka č.645/23

### Obsah tržního ocenění majetku

rozestavená jednotka č.645/20

### LV č. 1373

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.645/20

rozestavená jednotka č.18, č.21, č.22 a č.23

### LV č. 1783

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.645/18

1.2. Nebytová jednotka č.645/21

1.3. Nebytová jednotka č.645/22

1.4. Nebytová jednotka č.645/23

## Bez zařazení do částí

### 1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno příjezdu

# 4. ZNALECKÝ POSUDEK

## 4.1. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Rozestavěné jednotky |
| Adresa předmětu ocenění: | Bednářova 645/1<br>619 00 Brno |
| LV: | 1373, 1783 a1276 |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Brno-město |
| Obec: | Brno |
| Katastrální území: | Horní Heršpice |
| Počet obyvatel: | 382 405 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **4 508,00 Kč/m$^2$**

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení | I | -0,01 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských | I | 1,20 |

| | | |
|---|---|---|
| míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli | | |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna | I | 1,15 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,492}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,030}$

**Index polohy**

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

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,596}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,102}$

## LV č. 1373

rozestavená jednotka č.645/20

### 1. Nebytová jednotka č.645/20

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Bytový či nebytový prostor v budově § 21 | |
| Budova: | K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

| **Podlahové plochy nebytového prostoru** | **koeficient dle typu podlahové plochy** | |
|---|---|---|
| nebytová jednotka: | 70,6 * 1,00 = | 70,60 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | 70,60 $m^2$ |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | vyzdívané | S | 100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sklonitá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | zakázková | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | C | 100 |
| 10. Schody | standardní | S | 100 |
| 11. Dveře | | C | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | zámková dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | C | 100 |
| 24. Výtahy | | S | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. vrata | | A | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 6,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | C | 4,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. vrata | A | 9,58 | 100 | 1,00 | 9,58 |
| cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * $K_1$ * $K_5$ * $K_i$) | | | | | |
| 80 000,00 / (70,60 * 4 210,- * 0,9390 * 1,2000 * 2,4930) = 9,58 | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 67,08 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,6708** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^2$]: | = | 4 210,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,6708 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^2$] | = | **7 933,12** |
| **Plná cena:** 70,60 $m^2$ * 7 933,12 Kč/$m^2$ | = | **560 078,27 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100) | * | 0,770 |
| **Nákladová cena $CJ_N$** | = | **431 260,27 Kč** |
| Koeficient pp | * | 1,596 |
| **Cena CJ** | = | **688 291,39 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/20 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | = | **688 291,39 Kč** |

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,492}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,070}$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace | II | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | IV | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

**Celkový index I** $= I_T * I_O * I_P = 1,492 * 0,970 * 1,070 = \mathbf{1,549}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 4 508,- | 1,549 | | 6 982,89 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [$m^2$] | Jedn. cena [Kč/$m^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/5 | 161 | 6 982,89 | 1 124 245,29 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/6 | 142 | 6 982,89 | 991 570,38 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 303 | | **2 115 815,67** |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **2 115 815,67 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Pozemky | = | 2 115 815,67 Kč |
| **Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** | **=** | **2 115 815,67 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/20 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | **=** | **688 291,39 Kč** |

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

| | | |
|---|---|---|
| Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 115 815,67 Kč | | |
| Spoluvlastnický podíl: 7 060 / 99 944 | | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 115 815,67 Kč * 7 060 / 99 944 | + | 149 460,28 |
| **Nebytová jednotka č.645/20 - zjištěná cena** | **=** | **837 751,67 Kč** |

# LV č. 1783

rozestavená jednotka č.18, č.21, č.22 a č.23

## 1. Nebytová jednotka č.645/18

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

| **Podlahové plochy nebytového prostoru** | **koeficient dle typu podlahové plochy** | | |
|---|---|---|---|
| nebytová jednotka: | 35,25 * | 1,00 = | 35,25 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | | 35,25 $m^2$ |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | vyzdívané | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sklonitá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | zakázková | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | C | 100 |
| 10. Schody | standardní | S | 100 |
| 11. Dveře | | C | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | zámková dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | C | 100 |
| 24. Výtahy | | S | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. vrata | | A | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 6,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | C | 4,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. vrata | A | 19,19 | 100 | 1,00 | 19,19 |

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * $K_1$ * $K_5$ * $K_i$)

80 000,00 / (35,25 * 4 210,- * 0,9390 * 1,2000 * 2,4930) = 19,19

| | | |
|---|---|---|
| Součet upravených objemových podílů | | 76,69 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | **0,7669** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^2$]: | = | 4 210,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,7669 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^2$] | = | **9 069,64** |
| **Plná cena:** 35,25 $m^2$ * 9 069,64 Kč/$m^2$ | = | **319 704,81 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100) | * | 0,770 |
| **Nákladová cena $CJ_N$** | = | **246 172,70 Kč** |
| Koeficient pp | * | 1,596 |
| **Cena CJ** | = | **392 891,63 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | = | **392 891,63 Kč** |

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,492}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,070}$

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace | II | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | IV | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 1,492 * 0,970 * 1,070 = **1,549**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | | |
| § 4 odst. 1 | | 4 508,- | 1,549 | | 6 982,89 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/5 | 161 | 6 982,89 | 1 124 245,29 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/6 | 142 | 6 982,89 | 991 570,38 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 303 | | **2 115 815,67** |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **2 115 815,67 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Pozemky | = | 2 115 815,67 Kč |
| **Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** | **=** | **2 115 815,67 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/18 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | **=** | **392 891,63 Kč** |

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: | 2 115 815,67 Kč | | |
| Spoluvlastnický podíl: | 3 525 / 99 944 | | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | 2 115 815,67 Kč * 3 525 / 99 944 | + | 74 624,29 |
| **Nebytová jednotka č.645/18 - zjištěná cena** | | **=** | **467 515,92 Kč** |

## 2. Nebytová jednotka č.645/21

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Bytový či nebytový prostor v budově § 21 | |
| Budova: | K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

| **Podlahové plochy nebytového prostoru** | | **koeficient dle typu podlahové plochy** | |
|---|---|---|---|
| nebytová jednotka: | 68,26 * | 1,00 = | 68,26 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | | 68,26 $m^2$ |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | vyzdívané | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sklonitá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | zakázková | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | C | 100 |
| 10. Schody | standardní | S | 100 |
| 11. Dveře | | C | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | zámková dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | C | 100 |
| 24. Výtahy | | S | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. vrata | | A | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 6,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | C | 4,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. vrata | A | 9,91 | 100 | 1,00 | 9,91 |
| cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * $K_1$ * $K_5$ * $K_i$) | | | | | |
| 80 000,00 / (68,26 * 4 210,- * 0,9390 * 1,2000 * 2,4930) = 9,91 | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 67,41 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,6741** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^2$]: | = | 4 210,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,6741 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^2$] | = | **7 972,15** |
| **Plná cena:** 68,26 $m^2$ * 7 972,15 Kč/$m^2$ | = | **544 178,96 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100) | * | 0,770 |
| **Nákladová cena $CJ_N$** | = | **419 017,80 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient pp | * | 1,596 |
| **Cena CJ** | = | **668 752,41 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Nebytová jednotka č.645/21 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | = | **668 752,41 Kč** |

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,492}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,070}$

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace | II | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | IV | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,492 * 0,970 * 1,070 = **1,549**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | | |
| § 4 odst. 1 | | 4 508,- | 1,549 | | 6 982,89 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/5 | 161 | 6 982,89 | 1 124 245,29 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/6 | 142 | 6 982,89 | 991 570,38 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 303 | | **2 115 815,67** |

| | | |
|---|---|---|
| **Pozemky - zjištěná cena celkem** | = | **2 115 815,67 Kč** |

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Pozemky | = | 2 115 815,67 Kč |
| **Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** | = | **2 115 815,67 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/21 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | = | **668 752,41 Kč** |

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: | 2 115 815,67 Kč | | |
| Spoluvlastnický podíl: | 6 826 / 99 944 | | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | 2 115 815,67 Kč * 6 826 / 99 944 | + | 144 506,50 |
| **Nebytová jednotka č.645/21 - zjištěná cena** | | = | **813 258,91 Kč** |

## 3. Nebytová jednotka č.645/22

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21
Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

| **Podlahové plochy nebytového prostoru** | **koeficient dle typu podlahové plochy** | | |
|---|---|---|---|
| nebytová jednotka: | 25,80 * | 1,00 = | 25,80 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | | 25,80 $m^2$ |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | vyzdívané | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sklonitá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | zakázková | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | C | 100 |
| 10. Schody | standardní | S | 100 |
| 11. Dveře | | C | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | zámková dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | C | 100 |

| | | |
|---|---|---|
| 21. Ohřev teplé vody | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 100 |
| 24. Výtahy | S | 100 |
| 25. Ostatní | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 100 |
| 27. vrata | A | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 6,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | C | 4,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. vrata | A | 26,22 | 100 | 1,00 | 26,22 |
| cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * $K_1$ * $K_5$ * $K_i$) | | | | | |
| 80 000,00 / (25,80 * 4 210,- * 0,9390 * 1,2000 * 2,4930) = 26,22 | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 83,72 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,8372** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^2$]: | = | 4 210,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,8372 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^2$] | = | **9 901,03** |
| **Plná cena:** 25,80 $m^2$ * 9 901,03 Kč/$m^2$ | = | **255 446,57 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100) | * | 0,770 |
| **Nákladová cena $CJ_N$** | = | **196 693,86 Kč** |
| Koeficient pp | * | 1,596 |
| **Cena CJ** | = | **313 923,40 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/22 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | = | **313 923,40 Kč** |

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **$I_T$ = 1,492**

Index polohy pozemku **$I_P$** = **1,070**

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace | II | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | IV | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 1,492 * 0,970 * 1,070 = **1,549**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | | |
| § 4 odst. 1 | | 4 508,- | 1,549 | | 6 982,89 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/5 | 161 | 6 982,89 | 1 124 245,29 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/6 | 142 | 6 982,89 | 991 570,38 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 303 | | **2 115 815,67** |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **2 115 815,67 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Pozemky | = | 2 115 815,67 Kč |
| **Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** | **=** | **2 115 815,67 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/22 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | **=** | **313 923,40 Kč** |

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: | 2 115 815,67 Kč | | |
| Spoluvlastnický podíl: | 2 580 / 99 944 | | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | 2 115 815,67 Kč * 2 580 / 99 944 | + | 54 618,63 |
| **Nebytová jednotka č.645/22 - zjištěná cena** | | **=** | **368 542,03 Kč** |

## 4. Nebytová jednotka č.645/23

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Bytový či nebytový prostor v budově § 21 | |
| Budova: | K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

| **Podlahové plochy nebytového prostoru** | | **koeficient dle typu podlahové plochy** | |
|---|---|---|---|
| nebytová jednotka: | 32,4 * | 1,00 = | 32,40 $m^2$ |
| Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: | | | 32,40 $m^2$ |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové (ŽB) pasy s izolací | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | vyzdívané | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | sklonitá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | taška | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech (kompletní) | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | zakázková | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | C | 100 |
| 10. Schody | standardní | S | 100 |
| 11. Dveře | | C | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | zámková dlažba | S | 100 |
| 15. Vytápění | | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná a třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | ano | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | C | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | C | 100 |
| 24. Výtahy | | S | 100 |
| 25. Ostatní | | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. vrata | | A | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 6,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění | C | 4,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. vrata | A | 20,88 | 100 | 1,00 | 20,88 |
| cenový podíl přidané konstrukce = CK / (PPK * ZC * $K_1$ * $K_5$ * $K_i$) | | | | | |
| 80 000,00 / (32,40 * 4 210,- * 0,9390 * 1,2000 * 2,4930) = 20,88 | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 78,38 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,7838** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^2$]: | = | 4 210,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,7838 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^2$] | = | **9 269,50** |
| **Plná cena:** 32,40 $m^2$ * 9 269,50 Kč/$m^2$ | = | **300 331,80 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100) | * | 0,770 |
| **Nákladová cena $CJ_N$** | = | **231 255,49 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient pp | * | 1,596 |
| **Cena CJ** | = | **369 083,76 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Nebytová jednotka č.645/23 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | = | **369 083,76 Kč** |

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,492}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,070}$

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | I | -0,01 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace | II | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | IV | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,492 * 0,970 * 1,070 = **1,549**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | | |
| § 4 odst. 1 | | 4 508,- | 1,549 | | 6 982,89 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/5 | 161 | 6 982,89 | 1 124 245,29 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 1063/6 | 142 | 6 982,89 | 991 570,38 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 303 | | **2 115 815,67** |

| | | |
|---|---|---|
| **Pozemky - zjištěná cena celkem** | **=** | **2 115 815,67 Kč** |

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Pozemky | = | 2 115 815,67 Kč |
| **Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** | **=** | **2 115 815,67 Kč** |
| **Nebytová jednotka č.645/23 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** | **=** | **369 083,76 Kč** |

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

| | | |
|---|---|---|
| Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: | 2 115 815,67 Kč | |
| Spoluvlastnický podíl: | 3 240 / 99 944 | |
| Hodnota spoluvlastnického podílu: | 2 115 815,67 Kč * 3 240 / 99 944 | + 68 590,84 |
| **Nebytová jednotka č.645/23 - zjištěná cena** | **=** | **437 674,60 Kč** |

# LV č. 1373

rozestavená jednotka č.645/20

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Nebytová jednotka č.645/20

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 70,60 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Židenice
**Užitná plocha:** 18,00 $m^2$
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,75 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena** [Kč] k 7.9.2021 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 970 000 | 18,00 | 53 889 | 0,58 | **31 256** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Štýřice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |

| | |
|---|---|
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,75 |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 18.10.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 790 000 | 16,00 | 49 375 | 0,58 | **28 638** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Černovice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,75 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 15.9.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 728 000 | 16,00 | 45 500 | 0,58 | **26 390** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 26 390 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 28 761 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 31 256 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **28 761 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 70,60 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **2 030 527 Kč** |

# LV č. 1783

rozestavená jednotka č.18, č.21, č.22 a č.23

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Nebytová jednotka č.645/18

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 35,25 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Židenice
**Užitná plocha:** 18,00 $m^2$
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,85 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] k 7.9.2021 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 970 000 | 18,00 | 53 889 | 0,65 | **35 028** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Štýřice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,85 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu;

Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 18.10.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 790 000 | 16,00 | 49 375 | 0,65 | **32 094** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Černovice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$
**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,85 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 15.9.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 728 000 | 16,00 | 45 500 | 0,65 | **29 575** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 29 575 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 32 232 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 35 028 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **32 232 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 35,25 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **1 136 178 Kč** |

## 1.2. Nebytová jednotka č.645/21

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 68,26 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Židenice
**Užitná plocha:** 18,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,75 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 7.9.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 970 000 | 18,00 | 53 889 | 0,58 | **31 256** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Štýřice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,75 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 18.10.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 790 000 | 16,00 | 49 375 | 0,58 | **28 638** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Černovice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,75 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] k 15.9.2021 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 728 000 | 16,00 | 45 500 | 0,58 | **26 390** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 26 390 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 28 761 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 31 256 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **28 761 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 68,26 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **1 963 226 Kč** |

## 1.3. Nebytová jednotka č.645/22

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 25,80 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Židenice
**Užitná plocha:** 18,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,85 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 7.9.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 970 000 | 18,00 | 53 889 | 0,65 | **35 028** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Štýřice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,85 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 18.10.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 790 000 | 16,00 | 49 375 | 0,65 | **32 094** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Černovice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,85 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] k 15.9.2021 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 728 000 | 16,00 | 45 500 | 0,65 | **29 575** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 29 575 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 32 232 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 35 028 Kč/$m^2$ |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **32 232 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 25,80 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **831 586 Kč** |

## 1.4. Nebytová jednotka č.645/23

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 32,40 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Židenice
**Užitná plocha:** 18,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,80 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 7.9.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 970 000 | 18,00 | 53 889 | 0,62 | **33 411** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Štýřice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,80 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] | **Užitná plocha** | **Jedn. cena** | **Celkový koef.** | **Upravená j. cena** |
|---|---|---|---|---|
| k 18.10.2021 | [$m^2$] | Kč/$m^2$ | **$K_C$** | [Kč/$m^2$] |
| 790 000 | 16,00 | 49 375 | 0,62 | **30 613** |

**Název:** **Garáž**
**Lokalita:** Černovice
**Užitná plocha:** 16,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | | |
|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | |
| K3 Typ stavby - samostatná garáž | 0,70 | |
| K4 Stáří - horší stav | 1,10 | |
| K5 Velikost - menší objekt | 0,80 | |
| K6 Vybavení - bez vlivu | 1,00 | |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - samostatná garáž; Stáří - horší stav; Velikost - menší objekt; Vybavení - bez vlivu;

| **Cena [**Kč] k 15.9.2021 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 728 000 | 16,00 | 45 500 | 0,62 | **28 210** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 28 210 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 30 745 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 33 411 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **30 745 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 32,40 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **996 138 Kč** |

# Bez zařazení do částí

## 1. Věcná břemena

### 1.1. Věcné břemeno příjezdu

Vzhledem k tomu, že není zajištěn přístup do 1.PP k jednotkám, je oceňováno případné věcné břemeno, které by přístup zajišťovalo přes pozemek p.č.1063/1, jakožto závada na jednotkách.

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.
Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny
Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

**Obvyklá cena, roční užitek**

Název

| výměra [jedn.] | jedn.cena [Kč/jedn] | obvyklá cena [Kč] | sazba [%] | | roční užitek [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| přístupový pozemek p.č.1063/1 | | | | | |
| 58,00 | 9 000,- | 522 000,- | 8,00 % | | 41 760,- |
| Roční užitek - celkem: [Kč/rok] | | | | | 41 760,- |
| Podíl užívání nebo výše omezení: | | | | * | 100 % |
| Roční užitek: [Kč] | | | | = | 41 760,00 |

Míra kapitalizace: 8,00 %

$CB_N$ = roční užitek / $p$
$CB_N$ = 41 760,00 / 8,0 %

**Hodnota věcného břemene činí** = **522 000,- Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

### LV č. 1373

| | | |
|---|---|---|
| 1. Nebytová jednotka č.645/20 | | 837 751,70 Kč |
| LV č. 1373 - celkem: | | **837 751,70 Kč** |
| **Úprava ceny vlastnickým podílem** | * | **3 / 4** |
| LV č. 1373 - celkem: | | **628 314,- Kč** |

### LV č. 1783

| | |
|---|---|
| 1. Nebytová jednotka č.645/18 | 467 515,90 Kč |
| 2. Nebytová jednotka č.645/21 | 813 258,90 Kč |
| 3. Nebytová jednotka č.645/22 | 368 542,- Kč |
| 4. Nebytová jednotka č.645/23 | 437 674,60 Kč |
| LV č. 1783 - celkem: | **2 086 991,40 Kč** |
| **Výsledná cena - celkem:** | **2 715 305,40 Kč** |
| **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** | **2 715 310,- Kč** |

slovy: Dvamilionysedmsetpatnácttisíctřistadeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**
**2 715 310 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetpatnácttisíctřistadeset Kč

rozestavená jednotka č.645/20

## LV č. 1373

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Nebytová jednotka č.645/20 | 2 030 526,60 Kč |

**LV č. 1373 - Obvyklá cena**

**2 030 000 Kč**

slovy: Dvamilionytřicettisíc Kč

rozestavená jednotka č.18, č.21, č.22 a č.23

## LV č. 1783

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Nebytová jednotka č.645/18 | 1 136 178,- Kč |
| 1.2. Nebytová jednotka č.645/21 | 1 963 225,90 Kč |
| 1.3. Nebytová jednotka č.645/22 | 831 585,60 Kč |
| 1.4. Nebytová jednotka č.645/23 | 996 138,- Kč |
| Porovnávací hodnota - celkem: | **4 927 127,50 Kč** |

**LV č. 1783 - Obvyklá cena**

**4 930 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionydevětsettřicettisíc Kč

## Bez zařazení do částí

### 1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno příjezdu 522 000,- Kč

| | |
|---|---|
| Porovnávací hodnota | 6 957 654 Kč |
| Věcné břemeno | 522 000 Kč |

## Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je slušná poptávka po parkovacích stáních

## Slabé stránky

Negativně působí nezajištěný přístup k nemovitostem

**Obvyklá cena**
**5 335 000 Kč**

slovy: Pětmilionůtřistatřicetpěttisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

Obvyklá cena jednotky č.645/20 činí 2.030.000,- Kč, obvyklá cena podílu o velikosti 3/4 je stanovena na 1.520.000,- Kč.

Obvyklá cena jednotky č.645/18 činí 1.140.000,- Kč.

Obvyklá cena jednotky č.645/21 činí 1.960.000,- Kč.

Obvyklá cena jednotky č.645/22 činí 830.000,- Kč.

Obvyklá cena jednotky č.645/23 činí 1.000.000,- Kč.

Celkem za nemovité věci 6.450.000,- Kč. Závadu, tedy právně nezajištěný přístup, kvantifikuji částkou 522.000,- Kč. Celková cena za jednotky tedy činí 5.928.000,- Kč. Skutečnost, že jednotky nejsou zkolaudovány, kvantifikuji srážkou ve výši 10%. Jde vlastně o prodej 10 ks garážových stání.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitostí v relevantním okolí

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny rozestavěných jednotek č.645/20 a č.645/18, č.645/21, č.645/22 a č.645/23 v Brně, místní část Horní Heršpice, ulice Bednářova č.p.645/1, včetně příslušenství a podílu o velikosti 7060/99944, 3525/99944, 6826/99944, 2580/99944 a 3240/99944 na společných částech domu a pozemcích p.č.1063/5, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 161 $m^2$ a p.č.1063/6, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 142 $m^2$, vše zapsáno na LV č.1373, č.1783 a č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice

| **OBVYKLÁ CENA** | **5 335 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Pětmilionůtřistatřicetpěttisíc Kč | |

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

# SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1373 pro k.ú. Horní Heršpice | 3 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1783 pro k.ú. Horní Heršpice | 4 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice | 5 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace | 3 |
| Mapa oblasti | 3 |

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6443/2022 evidence posudků.

V Tršicích 7.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
# č: 6443/2022

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1373 pro k.ú. Horní Heršpice | 3 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1783 pro k.ú. Horní Heršpice | 4 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice | 5 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace | 3 |
| Mapa oblasti | 3 |

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1373 pro k.ú. Horní Heršpice

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

**Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.**

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 54 INS 19687/2021 pro Bohdana Šocová, Mgr.*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1373**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **26933217** | **3/4** |
| **Krupp Klaus Peter, Vídeňská 849/15, Štýřice, 63900 Brno** | **501022/363** | **1/4** |

B *Nemovitosti*

| *Jednotky Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* |
|---|---|---|---|---|
| **645/20** | **rozestavěná jednotka** | | **byt.z.** | **7060/99944** |
| ***Vymezeno v:*** | | | | |
| *Budova* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům, LV 1276** | | | |
| *na parcele* | **1063/5, LV 1276** | | | |
| | **1063/6, LV 1276** | | | |
| *Parcela* | **1063/5** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **161m2** |
| | **1063/6** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **142m2** |

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*

- **Zástavní právo smluvní**
  **k id.podílu 3/4**
  **ve výši 1.500.000,- Kč splatné do 30.06.2021 (i k podílu na pozemcích)**
  *Oprávnění pro*
  **Chaloupková Šárka, Sýpka 1335/4, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO: 505913/117**
  *Povinnost k*
  **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno, RČ/IČO: 26933217**
  **Jednotka: 645/20**
  *Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 14:27:17. Zápis proveden dne 16.07.2020. V-10210/2020-702**
  *Pořadí k* **10.06.2020 14:27**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  **k id.podílu 3/4**
  **do úplného uhrazení pohledávky zástavního věřitele - dle čl V. odst. 2. smlouvy (i k podílu na pozemcích)**
  *Oprávnění pro*
  **Chaloupková Šárka, Sýpka 1335/4, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO: 505913/117**
  *Povinnost k*
  **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno, RČ/IČO: 26933217**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1373**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Povinnost k*
**Jednotka: 645/20**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 14:27:17. Zápis proveden dne 16.07.2020.**
**V-10210/2020-702**

*Pořadí k* **10.06.2020 14:27**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  **k ideálnímu podílu 3/4**
  **ve výši 2.303.748,- Kč (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*
**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno**

*Povinnost k*
**KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno, RČ/IČO: 26933217**
**Jednotka: 645/20**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4155337/21/3005-80542-711720 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 08:18:42. Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Brno-město**
**V-25502/2021-702**

*Pořadí k* **19.10.2021 08:18**

*Související zápisy*
**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4155337/21/3005-80542-711720 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 08:18:42. Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Brno-město**
**V-25502/2021-702**

*Související zápisy*
**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4155337/21/3005-80542-711720 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 08:18:42. Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Brno-město**
**V-25502/2021-702**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, Písek 397 01**

*Povinnost k*
**KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno, RČ/IČO: 26933217**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 117 EX-603/2021 -6 Exekutorský**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1373**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**úřad Písek ze dne 22.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2021 08:37:45. Zápis proveden dne 07.10.2021; uloženo na prac. Brno-město Z-9937/2021-702**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 3/4**

*Povinnost k*

**KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno, RČ/IČO: 26933217**
**Jednotka: 645/20**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 117 EX-603/2021 -8 Exekutorský úřad Písek ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2021 08:37:45. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Brno-město Z-9938/2021-702**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Smlouva kupní ze dne 09.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.03.2005. V-2920/2005-702**

  *Pro:* **Krupp Klaus Peter, Vídeňská 849/15, Štýřice, 63900 Brno** *RČ/IČO:* **501022/363**

- **Smlouva kupní ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2018 13:39:47. Zápis proveden dne 10.07.2018. V-12013/2018-702**

  *Pro:* **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** *RČ/IČO:* **26933217**

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

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.***

*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 10.01.2022 16:21:44*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1783 pro k.ú. Horní Heršpice

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

**Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.**

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksbr 54 INS 19687/2021 pro Bohdana Šocová, Mgr.*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1783**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **26933217** | |

B *Nemovitosti*

| *Jednotky Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* |
|---|---|---|---|---|
| **645/18** | **rozestavěná jednotka** | | **byt.z.** | **3525/99944** |
| ***Vymezeno v:*** | | | | |
| | *Budova* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům, LV 1276** | | |
| | *na parcele* | **1063/5, LV 1276** | | |
| | | **1063/6, LV 1276** | | |
| | *Parcela* **1063/5** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **161m2** |
| | **1063/6** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **142m2** |
| **645/21** | **rozestavěná jednotka** | | **byt.z.** | **6826/99944** |
| ***Vymezeno v:*** | | | | |
| | *Budova* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům, LV 1276** | | |
| | *na parcele* | **1063/5, LV 1276** | | |
| | | **1063/6, LV 1276** | | |
| | *Parcela* **1063/5** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **161m2** |
| | **1063/6** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **142m2** |
| **645/22** | **rozestavěná jednotka** | | **byt.z.** | **2580/99944** |
| ***Vymezeno v:*** | | | | |
| | *Budova* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům, LV 1276** | | |
| | *na parcele* | **1063/5, LV 1276** | | |
| | | **1063/6, LV 1276** | | |
| | *Parcela* **1063/5** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **161m2** |
| | **1063/6** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **142m2** |
| **645/23** | **rozestavěná jednotka** | | **byt.z.** | **3240/99944** |
| ***Vymezeno v:*** | | | | |
| | *Budova* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům, LV 1276** | | |
| | *na parcele* | **1063/5, LV 1276** | | |
| | | **1063/6, LV 1276** | | |
| | *Parcela* **1063/5** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **161m2** |
| | **1063/6** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **142m2** |

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 smluvní** |

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1783**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**ve výši 1.500.000,- Kč splatné do 30.06.2021 (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**Chaloupková Šárka, Sýpka 1335/4, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO: 505913/117**

*Povinnost k*

**Jednotka: 645/18, Jednotka: 645/21, Jednotka: 645/22, Jednotka: 645/23**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 14:27:17. Zápis proveden dne 16.07.2020. V-10210/2020-702**

*Pořadí k* **10.06.2020 14:27**

o **Zákaz zcizení a zatížení**

**do úplného uhrazení pohledávky zástavního věřitele - dle čl V. odst. 2. smlouvy (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**Chaloupková Šárka, Sýpka 1335/4, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO: 505913/117**

*Povinnost k*

**Jednotka: 645/18, Jednotka: 645/21, Jednotka: 645/22, Jednotka: 645/23**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020 14:27:17. Zápis proveden dne 16.07.2020. V-10210/2020-702**

*Pořadí k* **10.06.2020 14:27**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**ve výši 2.303.748,- Kč (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno**

*Povinnost k*

**Jednotka: 645/18, Jednotka: 645/21, Jednotka: 645/22, Jednotka: 645/23**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4155337/21/3005-80542-711720 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 08:18:42. Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Brno-město V-25502/2021-702**

*Pořadí k* **19.10.2021 08:18**

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4155337/21/3005-80542-711720 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 08:18:42. Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Brno-město V-25502/2021-702**

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4155337/21/3005-80542-711720 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno-venkov ze**

*Typ vztahu*

**dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2021 08:18:42. Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Brno-město**
**V-25502/2021-702**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, Písek 397 01**
  *Povinnost k*
  **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno, RČ/IČO: 26933217**
  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 117 EX-603/2021 -6 Exekutorský úřad Písek ze dne 22.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2021 08:37:45. Zápis proveden dne 07.10.2021; uloženo na prac. Brno-město**
  **Z-9937/2021-702**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
*Povinnost k*
**Jednotka: 645/18, Jednotka: 645/21, Jednotka: 645/22, Jednotka: 645/23**
*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 117 EX-603/2021 -9 Exekutorský úřad Písek ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2021 08:37:45. Zápis proveden dne 12.10.2021; uloženo na prac. Brno-město**
**Z-9939/2021-702**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Smlouva kupní ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2018 13:39:47. Zápis proveden dne 10.07.2018.**
  **V-12013/2018-702**
  *Pro:* **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** *RČ/IČO:* **26933217**

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1783**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.***

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 10.01.2022 16:23:17*

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1276 pro k.ú. Horní Heršpice

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

**Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.**

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 19687/2021 pro Bohdana Šocová, Mgr.*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1276**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | | |
| | **Dűrr Pavel, Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **780306/3741** | **1741/49972** |
| | **Findejs Petr Ing., Hybešova 970/47, 66451 Šlapanice** | **700526/3529** | **5791/199888** |
| | **Findejsová Lenka, Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **765218/7070** | **5791/199888** |
| | **Jeřábková Ludmila, Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **695225/4529** | **2709/99944** |
| | **Klusák Richard, Herčíkova 2494/6, Královo Pole, 61200 Brno** | **800429/4001** | **3869/199888** |
| | **Klusáková Zdena, Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **605818/0271** | **3869/199888** |
| | **KOVOLIKA STAINLESS, a.s., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **26933217** | **10733/49972** |
| | **Kozina Ilja Ing. CSc., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **510902/171** | **3129/99944** |
| | **Krupp Klaus Peter, Vídeňská 849/15, Štýřice, 63900 Brno** | **501022/363** | **1765/99944** |
| | **Le Thi Tam, Lučiny 1353/23, Slatina, 62700 Brno** | **845615/9943** | **13957/199888** |
| | **Mocko Ľuboslav Ing., Tábor 520/44a, Ponava, 60200 Brno** | **610831/7215** | **4917/99944** |
| **SJM** | **Novotný Petr a Novotná Veronika, Rekreační 199/23, Třebětín, 67961 Letovice** | **820821/3497**<br>**855409/4098** | **267/24986** |
| | **Ondrášková Martina, Vojtova 1198/25, 66434 Kuřim** | **876222/4240** | **3381/99944** |
| | **Pa&Ma Building s.r.o., Kaštanová 539/64, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno** | **26917378** | **1341/99944** |
| | **Pokorný Zbyněk, Modletice 14, 37881 Písečné** | **870616/2531** | **2391/49972** |
| | **Smejkalová Světlana Mgr., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **715502/4360** | **973/24986** |
| | **Stejskalová Stanislava PaedDr., Slunečná 480/4, Nový Lískovec, 63400 Brno** | **656001/0039** | **101/3224** |
| | **Štěrba Radim, Revoluční 1813, 68801 Uherský Brod** | **750613/4625** | **3377/99944** |
| | **Tichá Jaroslava Ing., Bednářova 645/1, Horní Heršpice, 61900 Brno** | **805406/3842** | **5779/99944** |
| | **Tran Van Nghia Ing., Lučiny 1353/23, Slatina, 62700 Brno** | **701211/9917** | **13957/199888** |
| **SJM** | **Vařejčko Jan Ing. a Vařejčková Jana PhDr., Malý Růženec 708/15, Soběšice, 64400 Brno** | **581020/0055**<br>**605712/1334** | **3027/24986** |

*SJM = společné jmění manželů*

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **1063/5** | **161** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům** | | | |
| **1063/6** | **142** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* | **Horní Heršpice, č.p. 645, byt.dům** | | | |

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy* *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1276**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| *Typ stavby*<br>*Část obce, č. budovy* | *Způsob využití* | *Na parcele* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|
| **Horní Heršpice, č.p. 645** | **byt.dům** | **1063/5**<br>**1063/6** | |

| *Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *na LV* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* | *Podíl na jednotce* |
|---|---|---|---|---|---|
| **645/1** | **byt** | **1461** | **byt.z.** | **5791/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **700526/3529; Findejs Petr Ing.** | | | | **1/2** |
| | **765218/7070; Findejsová Lenka** | | | | **1/2** |
| **645/3** | **byt** | **1462** | **byt.z.** | **2709/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **695225/4529; Jeřábková Ludmila** | | | | |
| **645/4** | **byt** | **1459** | **byt.z.** | **4439/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **610831/7215; Mocko Ľuboslav Ing.** | | | | |
| **645/5** | **byt** | **1463** | **byt.z.** | **3381/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **876222/4240; Ondrášková Martina** | | | | |
| **645/6** | **byt** | **1510** | **byt.z.** | **3892/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **715502/4360; Smejkalová Světlana Mgr.** | | | | |
| **645/7** | **byt** | **1464** | **byt.z.** | **3129/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **510902/171; Kozina Ilja Ing. CSc.** | | | | |
| **645/8** | **byt** | **1465** | **byt.z.** | **4782/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **870616/2531; Pokorný Zbyněk** | | | | |
| **645/9** | **byt** | **1460** | **byt.z.** | **3005/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **780306/3741; Dűrr Pavel** | | | | |
| **645/10** | **byt** | **1466** | **byt.z.** | **5779/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **805406/3842; Tichá Jaroslava Ing.** | | | | |
| **645/11** | **byt** | **1467** | **byt.z.** | **3131/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **656001/0039; Stejskalová Stanislava PaedDr.** | | | | |
| **645/12** | **byt** | **1468** | **byt.z.** | **3869/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **800429/4001; Klusák Richard** | | | | **1/2** |
| | **605818/0271; Klusáková Zdena** | | | | **1/2** |
| **645/13** | **byt** | **1469** | **byt.z.** | **3377/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **750613/4625; Štěrba Radim** | | | | |

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1276**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ stavby*
*Část obce, č. budovy* *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

| *Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *na LV* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* | *Podíl na jednotce* |
|---|---|---|---|---|---|
| **645/14** | **jiný nebytový prostor** | **1457** | **byt.z.** | **12108/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **581020/0055 605712/1334; Vařejčko Jan Ing. a Vařejčková Jana PhDr.** | | | | |
| **645/15** | **jiný nebytový prostor** | **1782** | **byt.z.** | **1068/99944** | |
| **kancelář** | | | | | |
| *Spoluvlastníci* | **820821/3497 855409/4098; Novotný Petr a Novotná Veronika** | | | | |
| **645/16** | **jiný nebytový prostor** | **1458** | **byt.z.** | **5282/99944** | |
| **prodejna** | | | | | |
| *Spoluvlastníci* | **845615/9943; Le Thi Tam** | | | | **1/2** |
| | **701211/9917; Tran Van Nghia Ing.** | | | | **1/2** |
| **645/17** | **jiný nebytový prostor** | **1458** | **byt.z.** | **5242/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **845615/9943; Le Thi Tam** | | | | **1/2** |
| | **701211/9917; Tran Van Nghia Ing.** | | | | **1/2** |
| **645/18** | **rozestavěná jednotka** | **1783** | **byt.z.** | **3525/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **26933217; KOVOLIKA STAINLESS, a.s.** | | | | |
| **645/19** | **rozestavěná jednotka** | **1456** | **byt.z.** | **1341/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **26917378; Pa&Ma Building s.r.o.** | | | | |
| **645/20** | **rozestavěná jednotka** | **1373** | **byt.z.** | **7060/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **26933217; KOVOLIKA STAINLESS, a.s.** | | | | **3/4** |
| | **501022/363; Krupp Klaus Peter** | | | | **1/4** |
| **645/21** | **rozestavěná jednotka** | **1783** | **byt.z.** | **6826/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **26933217; KOVOLIKA STAINLESS, a.s.** | | | | |
| **645/22** | **rozestavěná jednotka** | **1783** | **byt.z.** | **2580/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **26933217; KOVOLIKA STAINLESS, a.s.** | | | | |
| **645/23** | **rozestavěná jednotka** | **1783** | **byt.z.** | **3240/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **26933217; KOVOLIKA STAINLESS, a.s.** | | | | |
| **645/24** | **jiný nebytový prostor** | **1459** | **byt.z.** | **478/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **610831/7215; Mocko Ľuboslav Ing.** | | | | |
| **645/25** | **jiný nebytový prostor** | **1460** | **byt.z.** | **477/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **780306/3741; Dűrr Pavel** | | | | |
| **645/26** | **jiný nebytový prostor** | **1458** | **byt.z.** | **3433/99944** | |
| *Spoluvlastníci* | **845615/9943; Le Thi Tam** | | | | **1/2** |

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1276**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ stavby*
*Část obce, č. budovy* *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

| *Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *na LV* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* | *Podíl na jednotce* |
|---|---|---|---|---|---|
| **701211/9917; Tran Van Nghia Ing.** | | | | | **1/2** |

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*

- **Vlastnictví jednotek**
  **ze dne 18.11.1999,**
  **právní účinky vkladu vznikly dnem 22.11.1999**
  *Povinnost k*
  **Stavba: Horní Heršpice, č.p. 645**
  *Listina* **Smlouva o výstavbě V10 10623/1999.**
  **POLVZ:357/1999** **Z-800357/1999-702**

- **Vlastnictví jednotek**
  **dodatek č.1 ze dne 15.6.2000 k čj.V10 10 623/1999,**
  **právní účinky vkladu vznikly dnem 29.6.2000**
  *Povinnost k*
  **Stavba: Horní Heršpice, č.p. 645**
  *Listina* **Smlouva o výstavbě V10 6306/2000.**
  **POLVZ:319/2000** **Z-800319/2000-702**

- **Vlastnictví jednotek**
  **Smlouva o výstavbě podle § 17 odst.6 zákona č.72/1994 Sb.**
  *Povinnost k*
  **Stavba: Horní Heršpice, č.p. 645**
  *Listina* **Jiná listina ze dne ze dne 31.07.2000.**
  **POLVZ:349/2000** **Z-800349/2000-702**

- **Vlastnictví jednotek**
  *Povinnost k*
  **Stavba: Horní Heršpice, č.p. 645**
  *Listina* **Dohoda o vypořádání podílového spoluvlastnictví V15 7286/2000 ze dne 31.7.2000,právní účinky vkladu vznikly dnem 1.8.2000.**
  **POLVZ:349/2000** **Z-800349/2000-702**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *10.01.2022 16:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612065 Horní Heršpice** List vlastnictví: **1276**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

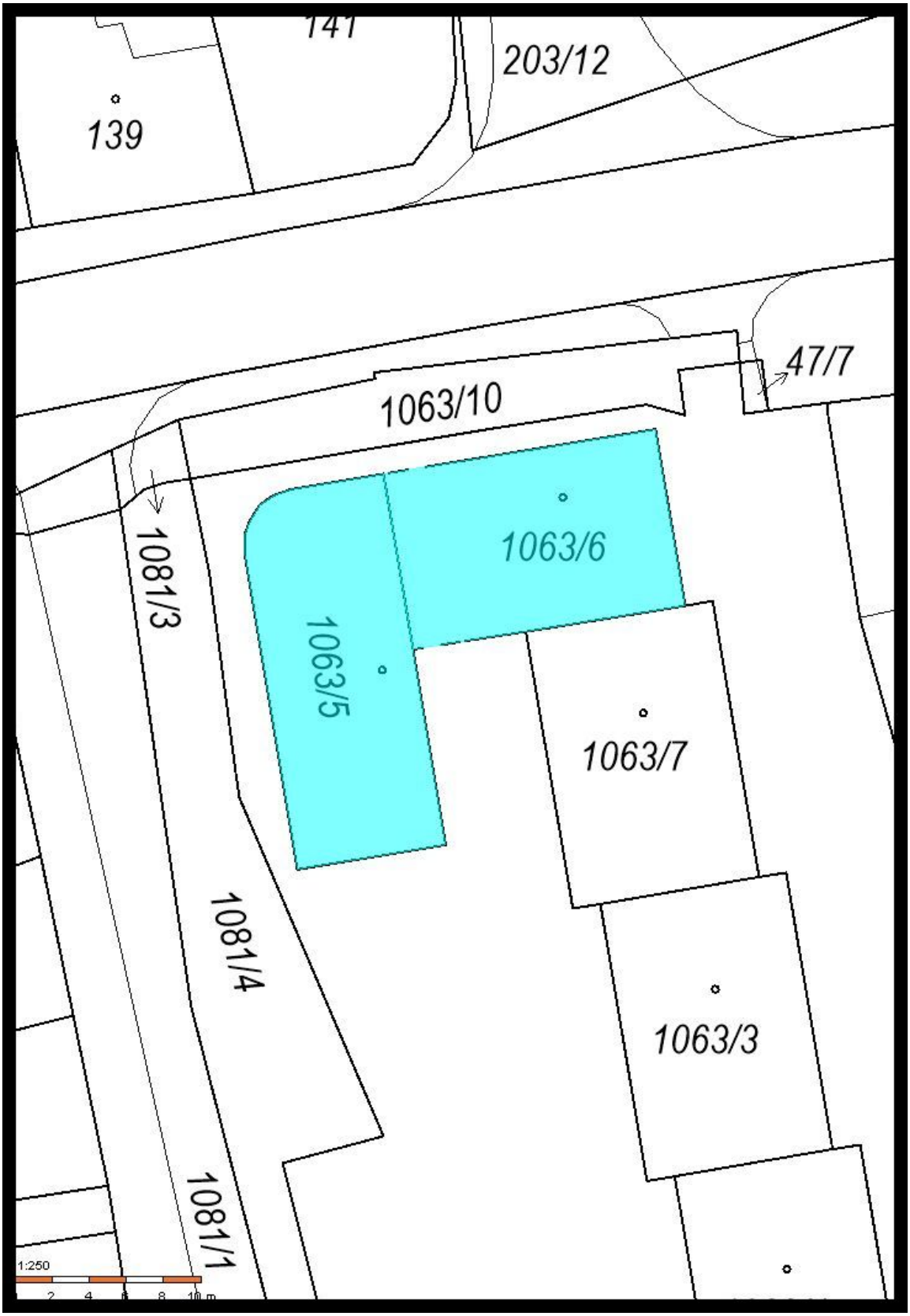
**Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.***

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 10.01.2022 16:17:49*

**Kopie katastrální mapy ze dne 25.1.2022**



## Fotodokumentace















celkový pohled do suterénu



Jednotka č.22



Jednotka č.23



Jednotka č.21



Jednotka č.18

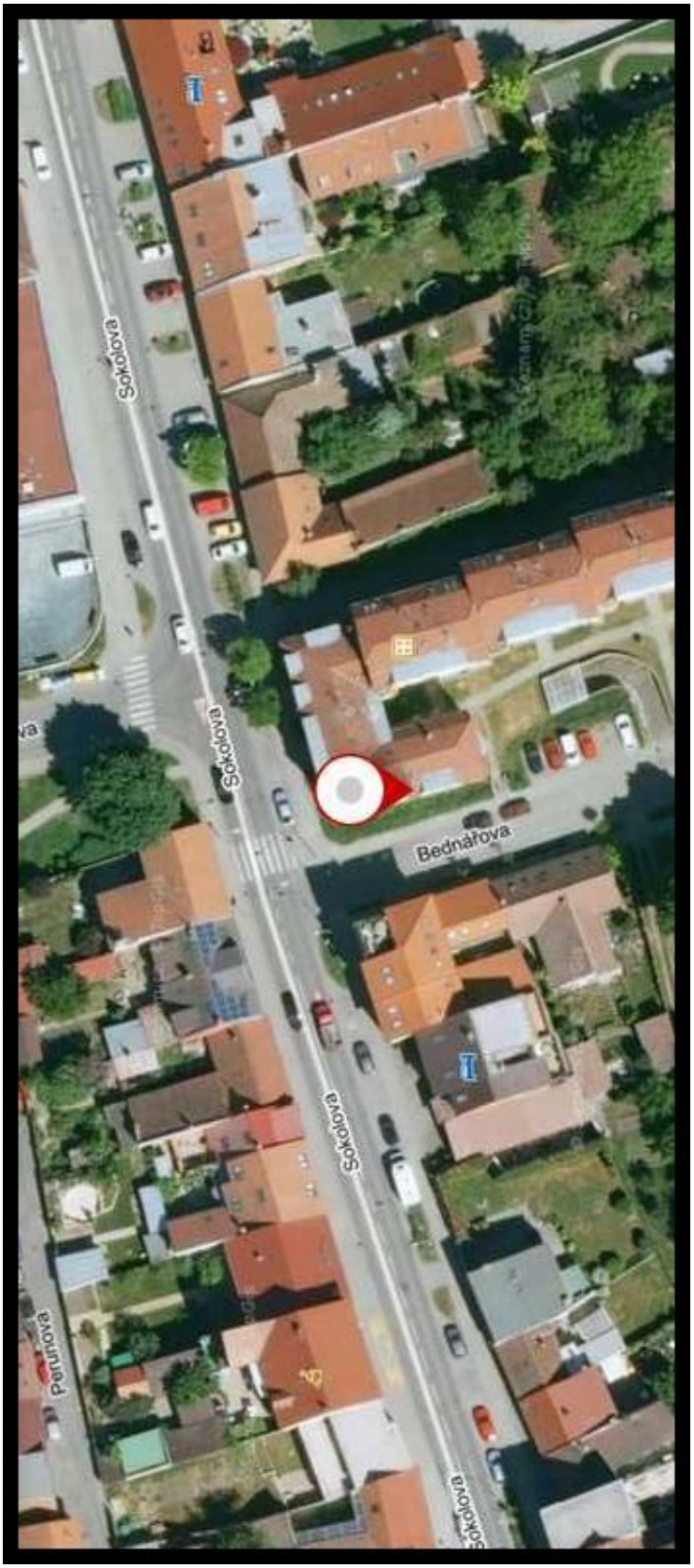


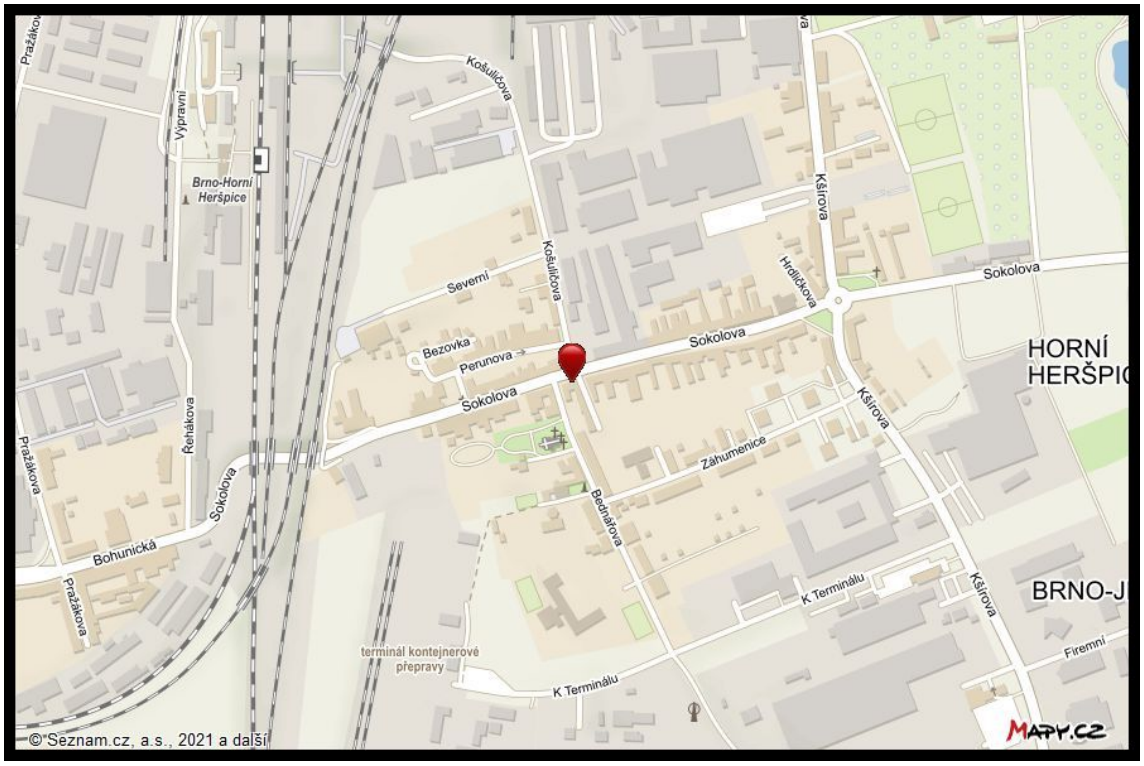
Jednotka č.20

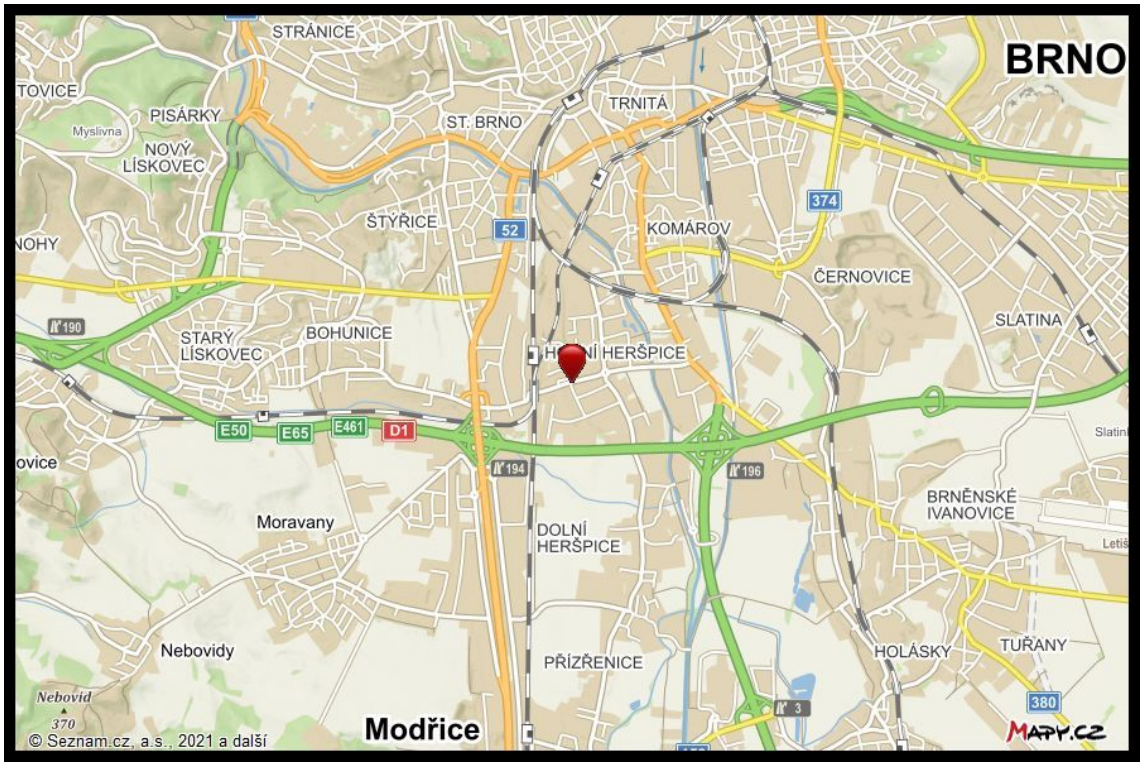


vjezd do suterénu

**Mapa oblasti**




Košuličova
Výpravní
Brno-Horní Heršpice
Severní
Košuličova
Hrdličkova
Kšírova
Sokolova
Bezovka
Perunova
Sokolova
HORNÍ HERŠPIC
Sokolova
Kšírova
Řehákova
Pražákova
Sokolova
Žahumenice
Bedřichova
Bohunická
Pražákova
K Terminálu
Kšírova
BRNO-J
terminál kontejnerové přepravy
Firemní
K Terminálu
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


STRÁNICE
BRNO
TOVICE
PISÁRKY
Myslivna
NOVÝ LÍSKOVEC
ST. BRNO
TRNITÁ
ŠTÝŘICE
52
KOMÁROV
374
NOHY
ČERNOVICE
190
STARÝ LÍSKOVEC
BOHUNICE
SLATINA
E50
E65
E461
D1
194
196
ovice
Moravany
DOLNÍ HERŠPICE
BRNĚNSKÉ IVANOVICE
Nebovidy
PŘÍZŘENICE
HOLÁSKY
TUŘANY
Nebovid
370
3
380
Modřice
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Kuřim
Adamov
Veverská
Bítýška
Brněnská
přehrada
Bílovice
nad Svitavou
Ochoz u Brna
Drnovice
BRNO
Mokrá-
-Horákov
Pozořice
Rousínov
Zastávka
Letonice
Rosice
Šlapanice
Slavkov
u Brna
Zbýšov
Prace
Křenovice
Střelice
Modřice
Želešice
Sokolnice
Ořechov
574
E50
E65
D1
E462
43
54