

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3416/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov,
na ulici Okružní č. or. 77:
id 1/3 bytu č. **3427/9** v bytovém domě č.p. 3426, 3427 a 3428 na pozemku parc. č. 6737/2,
6737/3 a 6737/4 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 1182/14
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí, kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341
Datum místního šetření:	23. srpna 2016
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	23. srpna 2016 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
Datum vyhotovení:	24. října 2016

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1182/14-84 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Petra Hrubana. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 23. srpna 2016.

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

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

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

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

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **9878** vyhotovený dne 30.6.2016 pro k.ú. Prostějov:

A: Vlastník: Hruban Petr, sídl. E.Beneše 28/34, 79603 Prostějov podíl 1/3

B: Nemovitosti: Byt **1367/3** spoluvlastnický podíl 37/2218

budova Prostějov, č.p. 3425,3427,3428, byt. dům, LV 5792

na parcele 6737/2 - zastavěná plocha a nádvoří – 205 m², LV 5792

na parcele 6737/3 - zastavěná plocha a nádvoří – 204 m², LV 5792

na parcele 6737/4 - zastavěná plocha a nádvoří – 204 m², LV 5792

C: Omezení vlastnického práva: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **5792** vyhotovený dne 30.6.2016 pro k.ú. Prostějov

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Prostějov z <http://nahliznidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

- Prohlášení vlastníka budovy ze dne 6.3.2000, právní účinky vkladu ke dni 31.3.2000 (částečná kopie).

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 23.8.2016. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný pan Petr Hruban neumožnil přístup do nemovitosti (nepřevzal si doporučenou zásilku s oznámením o provedení místního šetření).

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

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

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

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

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

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitá věc obsahující následující objekty:

- **ID 1/3 bytu č. 3427/9** v bytovém domě Prostějov, č.p. 3426, 3427, 3428, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích 6737/2, 6737/3 a 6737/4

Nemovitost se nachází ve městě Prostějov, v katastrálním území Prostějov, na ulici Okružní č.or. 77. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví obce. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	44 094
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ, gymnázium, SOŠ a SOU
Zdravotnictví:	Nemocnice, penzion pro důchodce
Občanská vybavenost:	Vyšší vybavenost
Obchody a služby:	Široká síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U jihovýchodního okraje města
Vzdálenost k nádraží ČD:	2 km
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén i vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové domy
Parkovací možnosti:	Na veřejných parkovištích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon, kabelová televize

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový typový
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště
Možnost dalšího rozšíření:	Není
Technická hodnota:	Podle posouzení objektu zvenčí je bytový dům v dobrém stavebně-technickém stavu. Technický stav bytu je pro ocenění uvažován jako průměrný
Pozemky k objektu celkem:	613 m ²

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	

Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění a hluku v blízkém okolí:	není

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	zemní plyn, přípojka z ulice
Kabelová televize:	pravděpodobně zavedena
Datové sítě:	pravděpodobně zavedena

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Byt

2.2.1 Popis celkový

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Některé informace byly získány z Prohlášení vlastníka, materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Byt se nachází v bytovém domě na ulici Okružní, č. orientační 77. Jedná se o bytový dům samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, se 3 vchody pravděpodobně bez výtahu. Dům není podsklepený, má 5 nadzemních podlaží a sedlovou střechu bez obytného podkroví.

V domě je celkem 40 bytů, sklepy k bytům jsou umístěny pravděpodobně v 1.NP.

Dispozice domu: Vstupy do domu jsou z jižní strany do 1.NP do zádveří a chodby se schodištěm

Nosná konstrukce: panelová

Izolace: proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy: zateplovací systém

Střecha: sedlová

Schodiště: betonové

Střešní krytina: pálené tašky

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

Napojení na přípojky: elektro, voda, kanalizace, zemní plyn, kabelová televize, telefon

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 37/2218, t.j. 1,67 %.

2.2.2 Popis bytu

Bytová jednotka č. 3427/9

Umístění: 4. nadzemní podlaží

Dispozice bytu: 1+1**Počet a výměra místností:**

kuchyň	9,05
pokoj	18,25
předsíň	5,25
koupelna	2,10
WC	0,95
balkon	1,72
sklepní koje	1,06

Výměra podlahové plochy bytu je **35,60 m²** (bez sklepa, bez balkonu). Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je **36,66 m²** (se sklepem, bez balkonu).

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: panely

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká

Stropy: s rovnými podhledy

Okna: plastová

Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody

Sanitární zařízení: WC splachovací, vana, umývadlo

Předpoklad:

Podlahy: PVC, keramická dlažba

Vytápění: ústřední vytápění, radiátory deskové

Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů

Zdroj teplé vody: centrální zdroj

Vybavení kuchyně: standardní vybavení

Výměry pro ocenění:**Podlahová plocha místností:**

35,60 m²

Podlahová plocha prostor u bytu (sklep, balkon):

1,06 m², 1,72 m²

Podlahová plocha pro ocenění celkem:

$35,60 + 1,06 \cdot 0,1 + 1,72 \cdot 0,17 = 36,00 \text{ m}^2$

2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu

Dům: Dům je užíván odborným odhadem přibližně od r. 1980 (36 roků). **Podle posouzení objektu zvenčí** prvky dlouhodobé životnosti nejeví známky poruch a jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

Byt: Podle zákresu půdorysu podlaží v Prohlášení vlastníka má byt 2 okna orientovaná k jihu.

Podle předpokladu je celkový technický stav bytu průměrný.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu K (netypový). Byt se ocení nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - jednotka			Byt č. 9/3427 ve 4.NP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN16					
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky			dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m²	8 020,00		
Plocha pro výpočet ceny celkem			PP	m²	36,00			
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)			K _I	-	0,939			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K _S	-	1,10			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)			K _i	-	2,118			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Svislé konstrukce	panelové	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	rovné	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	asi nová konstrukce, sedlový tvar	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	asi pálená taška	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	předpoklad štukové	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	zatepleno s nástřikem	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	předpoklad běžné obklady	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	betonové	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	běžné	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	plastová	N	0,05300	100	0,05300	1,54	0,08162
14	Povrchy podlah	PVC, běžná ker. dlažba, textilní krytiny	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	ústřední	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	běžné vybavení	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana,, WC splachovací - předpoklad	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejdou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
		Celkem		1,00000		1,00000	1,01562	
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,01562			
ZCU bez pp		ZC x K _I x K ₄ x K _S x K _i		Kč/m²	17 819,27			
Rok odhadu					2016			
Rok pořízení					1980			
Stáří			S	roků	36			
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	36,00			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	641 493,72			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	641 493,72			
Odpočet na opotřebení		36,00 %	O	Kč	-230 937,74			
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	410 555,98			
Cena ke dni odhadu			C _N	Kč	410 555,98			

2.3 Pozemky stavební

Ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 1.200 – 2.500 Kč/m², vzhledem k poloze a využitelnosti stanovují jednotkovou cenu stavebního pozemku na 1.500 Kč/m².

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
6737/2	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	205	1 500,00	307 500,00
6737/3	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	204	1 500,00	306 000,00
6737/4	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	204	1 500,00	306 000,00
Celkem parcely			613		919 500,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
	Cena současný stav (Kč)
<i>Stavby příslušenství celkem</i>	0,00
<i>Pozemky celkem</i>	919 500,00
<i>Celkem příslušenství + pozemky</i>	919 500,00
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	37/2218
Cena spoluvlastnického podílu příslušenství vč. pozemků	15 338,82
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	410 555,98
Celkem	425 894,80
Celkem po zaokrouhlení	425 890,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

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

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (byty) ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejků nemovitostí a z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 10/2016.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Prostějov, Sídl. E. Beneše							
Typ	3+1	Konstrukce	Panelový BD	Podlaží	1PP/8 NP	Výtah	ano	
Tech. stav	Dům z r. 1974, po revitalizaci, dobrý stav.							
Vybavení	Jednotka v původním stavu. Je lodžie, je velký samostatný sklep a komora na patře.							
Podl. plocha (m²)	Byt	75,6	sklep	8,16	Pl.B/L/T	5,2		
Kupní cena (Kč)	1 300 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)	17 196	Datum prodeje		1/2016		
Poznámka	Bezproblémové parkování.					Zdroj KC	KS - návrh	



Prodej bytu 1+1 - 37 m², sídl. Svobody, Prostějov

760 000 Kč = 20 540,- Kč/m²

Slunný byt s dispozicí 1+1, 37m², který se nachází ve 4.nadzemním podlaží čtyřpodlažního panelového bytového domu (bez výtahu) v oblíbené lokalitě města Prostějova - sídl. Svobody. Budova je revitalizovaná (zateplená fasáda, střecha, nové stoupačky, lodžie, plast.okna), byt v osobním vlastnictví v původním udržovaném stavu, připraven na renovaci dle vašich představ. Po právní stránce je byt bez právních omezení (bez zástav, věc. břemen, atp.). Zařízení bytu: koupelna s vanou, WC samostatné, okna plastová, podlahy v pokoji parkety, v kuchyni a chodbě PVC (lino). Rozměry: pokoj (d. 5,1 x š. 3,5), kuchyně (d.2,3 x š.3,5), jádro (d. 2,5 x š.2).

Celková cena: 760 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: + daň z nabytí

Aktualizace: 18.10.2016

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Sídliště

Podlaží: 4. podlaží z celkem 4

Užitná plocha: 37 m²

Plocha podlahová: 37 m²

Lodžie: ano

Sklep: ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

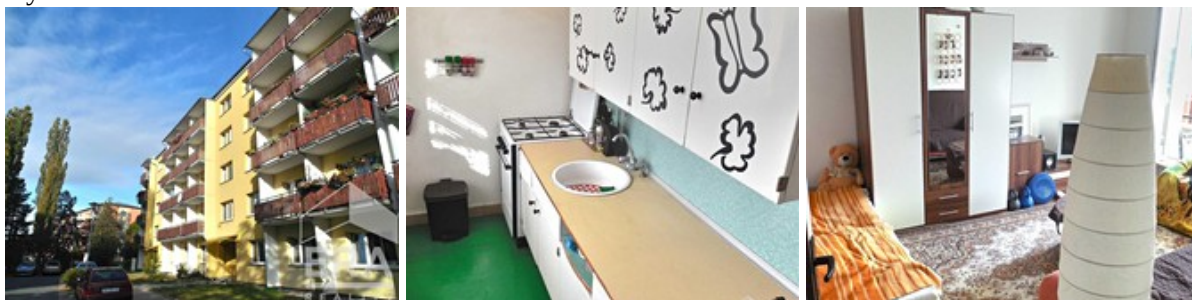
Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektřina: 230V

Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD

Energetická náročnost budovy: Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Výtah: ne



Prodej bytu 1+1 - 30 m², Tylova, Prostějov

850 000 Kč = 28 333,- Kč/m²

Byt 1+1 v jedné ze žádaných lokalit Prostějova - na ulici Tylova. Byt se nachází ve 3.NP bez výtahu. Skládá se z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně. K bytu náleží sklep. Stav bytu je původní, ale udržovaný. Dům je po revitalizaci, zateplený, okna plastová.

Celková cena: 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Aktualizace: 21.10.2016

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Družstevní

Umístění objektu: Centrum obce

Podlaží: 3. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 30 m²

Plocha podlahová: 34 m²

Parkování: 1

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Doprava: MHD

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Výtah: Ne



Prodej bytu 1+1 39 m², Prostějov

720 000 Kč = 18 461,- Kč/m²

Byt 1+1 , 39 m² v OV v Prostějově na sídlišti Svobody. Jedná se o byt ve 4. patře panelového domu bez výtahu. Byt je v původním stavu, koupelnové jádro s vanou a WC samostatné. Z pokoje je vstup na lodžii. Podlahy v pokoji jsou parketové, ostatní plocha je PVC. Nová plastová okna včetně žaluzií. Kuchyňská linka původní, zachovalá. Dům je po kompletní revitalizaci.

Celková cena: 720 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu

Aktualizace: 20.10.2016

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 5. podlaží z celkem 5

Užitná plocha: 39 m²

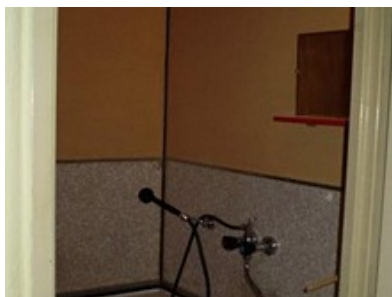
Plocha podlahová: 39 m²

Lodžie: ano

Sklep: ano

Voda: Dálkový vodovod

Bezbariérový: Ne



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Prostějov, Okružní 3427/77	36,60	4	Dům z r. 1980, panelový, zateplený, plastová okna. Byt 1+1, standard. Vybavení. U bytu balkon a sklep v 1.NP.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Prostějov, Sídl. E. Beneše	75,6	4	Jednotka v původním stavu. Je lodžie, je velký samostatný sklep a komora na patře.
2	Prostějov, sídl. Svobody	37	4	Byt v osobním vlastnictví v původním udržovaném stavu, připraven na renovaci. 1+1, 37m ² , který se nachází ve 4.nadzemním podlaží čtyřpodlažního panelového bytového domu (bez výtahu)
3	Prostějov, Tylova	30	3	Byt se nachází ve 3.NP bez výtahu. Skládá se z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsině. K bytu náleží sklep. Stav bytu je původní, ale udržovaný. Dům je po revitalizaci, zateplený, okna plastová.
4	Prostějov, sídliště Svobody	39,00	4	Jedná se o byt ve 4. patře panelového domu bez výtahu. Byt je v původním stavu, koupelnové jádro s vanou a WC samostatné.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 balkón, sklep	K4 vybavení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	I K1× ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 300 000	1,00	1 300 000	1,00	2,07	1,00	0,98*	1,00	0,90**	1,83	710 383
2	760 000	0,95	722 000	1,00	1,01	1,00	0,98*	1,00	1,00	0,99	729 293
3	850 000	0,95	807 500	1,00	0,82	1,00	0,98*	1,00	1,00	0,80	1 009 375
4	720 000	0,95	684 000	1,00	1,07	1,00	0,98*	1,00	1,00	1,05	651 429
Celkem průměr										Kč	775 120
Celkem - zaokrouhleno										Kč	775 000
Jednotková cena										Kč/m2	21 175

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (parkovací stání) (lepší - horší)

* stav domu je průměrný, tedy i stav bytu je uvažován jako průměrný standard

** velkometrážní byt, prodej bytu v lednu – ceny bytů stoupají

3.2 Práva a závady

Při místním šetření nebyl povinný přítomen, nebylo tedy možné ověřit, jestli není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 9878 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	425 890,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	775 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	700 000,00 Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	233 333,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 - zaokrouhleno	160 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: sedmsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: stošedesátisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 233 333,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,70 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3416/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 24. října 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 9878

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Jižní strana domu: vstup do domu, byt - balkon, 2 okna



Severní strana domu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2016 12:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1182/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 9878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hruban Petr, sídl. E. Beneše 28/34, 79603 Prostějov	730422/4488	1/3
Hrubanová Monika, Stanislava Manharda 3170/35, 79601 Prostějov	755212/4481	1/3
Matušík Ladislav, nám. Svobody 1903/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	851020/4912	1/3

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3427/9	byt		byt.z.	37/2218
Vymezeno v:				
Budova	Prostějov, č.p. 3426, 3427, 3428, byt.dům, LV 5792			
	na parcele	6737/2, LV 5792		
		6737/3, LV 5792		
		6737/4, LV 5792		
Parcela	6737/2	zastavěná plocha a nádvoří		205m2
	6737/3	zastavěná plocha a nádvoří		204m2
	6737/4	zastavěná plocha a nádvoří		204m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného nám. 2,
611 18 Brno

Hruban Petr, sídl. E. Beneše 28/34, 79603 Prostějov,
RČ/IČO: 730422/4488

Z-2782/2016-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město
č.j.:006 EX 1182/14-74 (24 EXE 2312/2014) ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu
ke dni 16.06.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016; uloženo na prac. Prostějov
Z-2782/2016-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3

Hruban Petr, sídl. E. Beneše 28/34, 79603 Prostějov,
RČ/IČO: 730422/4488

Jednotka: 3427/9

Z-2782/2016-709

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město
č.j.:006 EX 1182/14-73, JUDr. Alena Blažková, Ph. D ze dne 16.06.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016;

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2016 12:55:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589250 Prostějov

Kat.území: 733491 Prostějov

List vlastnictví: 9878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
uloženo na prac. Prostějov	
	Z-2782/2016-709

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Prostějově 34 D-66/2016 ze dne 02.05.2016. Právní moc ke dni 02.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.05.2016. Zápis proveden dne 20.05.2016.

V-3809/2016-709

Pro: Hruban Petr, sídl. E. Beneše 28/34, 79603 Prostějov

RČ/IČO: 730422/4488

Matušík Ladislav, nám. Svobody 1903/15, Přerov I-Město, 75002

851020/4912

Přerov

Hrubanová Monika, Stanislava Manharda 3170/35, 79601 Prostějov

755212/4481

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.06.2016 13:12:57

Mapa oblasti

