

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 322-130/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov,
na ulici Dukelská č. or. 22:
byt č. 635/96 v bytovém domě č.p. 635 na pozemku parc. č. 702/3 včetně příslušenství a podílu na
pozemku parc. č. St. 702/3

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1156/17

Datum místního šetření: 29. listopadu 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 29. listopadu 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit podíl nemovitosti 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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 17. prosince 2018

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1156/17-74 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/3** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Martina Haráska. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 29. listopadu 2018.

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 prodejkách 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*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. **8524** vyhotovený dne 30.10.2018 pro k.ú. Vyškov:

A: Vlastník:

Harásek Martin, Lidická 699/17, Vevří, 602 00 Brno
Ostatní vlastníci dle LV č. 8524 v příloze posudku

Podíl 1/3

B: Nemovitosti: **Byt č. 635/96**

spoluvlastnický podíl 3763/513960

budova : Vyškov-Předměstí, č.p. 635, byt. dům, LV 5529
na parcele parc. č. 702/3- zastavěná plocha a nádvoří – 832 m², LV 5529

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Rozhodnutí o úpadku
Zahájení exekuce

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Ostatní

- Prohlášení vlastníka pro budovu Vyškov – Předměstí č. p. 576,635,636,637,638 č.p. 3102 (Dukelská 22) ze dne 3.4.1995 (částečná kopie).

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29.11. 2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Martin Harásek, protože si nepřevzal zásilku s informacemi o místním šetření.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 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 v pl. znění (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:

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

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitá věc obsahující následující objekty:

- **Byt č. 635/96** v bytovém domě Vyškov-Předměstí, č.p. 635, včetně podílu na společných částech domu a pozemcích p.č. St. 702/3

Nemovitost se nachází ve městě Vyškov v katastrálním území Vyškov, na ulici Dukelaská č.or. 22. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví města. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými a rodinnými domy a občanskou vybaveností.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	20 999
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:	Širší centrum obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 1 km
Dopravní podmínky:	Při hlavní komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén s vlastní pozemek mírně svažité směrem k jihozápadu
Převládající zástavba:	Bytové domy, rodinné 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, výtah
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:	832 m ²

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

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 hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení areálu 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), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

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 Dukelská, č. orientační 22. Jedná se o bytový dům řadový, nachází se zde pět čísel popisných, dům má 10 vchodů, vždy z přední a zadní strany pro každé číslo popisné. Bytový disponuje výtahem, má 9. nadzemních podlaží, plochou střechu a není podsklepen. Společné prostory jako jsou sklepní kóje a kočárkárny jsou umístěny v 1. NP

Dispozice domu: Vstup do domu je ze severozápadní strany do mezipodlaží, do zádveří a chodby se schodištěm a výtahem.

Nosná konstrukce: panelová

Izolace: proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy: zatepleno

Střecha: plochá, pravděpodobně zateplena

Schodiště: betonové, teraco

Střešní krytina: pravděpodobně PVAC pásy

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

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

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 3763/513960.

2.2.2 Popis bytu

Bytová jednotka č. 635/96

Umístění: 8. nadzemní podlaží

Dispozice bytu: 1+1

Počet a výměra místností:

kuchyně	12,40
pokoj	16,20
Předsíň	3,90
Koupelna+WC	3,50
sklep	1,63

Výměra podlahové plochy bytu je **36 m²** (bez sklepa). Celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je **37,63 m²** (se sklepem).

Dle prohlášení vlastníka byt disponuje balkonem, ale nejsou zde uvedeny rozměry.

Skutečné konstrukce a vybavení nebylo možné zjistit, protože prohlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Jedná se tedy o předpoklad:

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: panel

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: centrální

Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů

Zdroj teplé vody: centrální

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka s dřezem, sporák plynový

Ostatní: vestavěné skříň, listovní schránka, zvonek, domácí telefon

Výměry pro ocenění:**Podlahová plocha místností:**36 m²**Podlahová plocha prostor u bytu (sklep):**1,36m²**Podlahová plocha pro ocenění celkem:**36 + 1,63*0,8 + = 36,33 m²**2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu**

Dům: Dům je užíván odborným odhadem přibližně od r. 1975 (43 roků). **Podle posouzení objektu zvenčí** prvky dlouhodobé životnosti nejeví známky poruch a jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

Byt: 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

Celkem		36,33
Místnosti (po ev. krácení ×0,8 u místností sklepů, komor mimo byt a zešíkmených)	m ²	1,63

Výpočet ceny - jednotka		byt č. 22 v 7. patře		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem				Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN17				
Budova		Domy vícebytové (typové)	typ	J	CZ-CC			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m²	8 020,00			
Plocha pro výpočet ceny celkem			PP	m²	36,33			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K _I	-	1,037			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K _S	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,167			
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	panel	S	0,18200	100	0,18200	1,00	0,18200
3	Stropy	rovné panelové	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
5	Krytiny střech	předpoklad PVAC	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	původní štukové	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
8	Úprava vněj. povrchů	zatepleno	N	0,02900	100	0,02900	1,54	0,04466
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady koupelny, WC, kuchyň	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
10	Schody	betonové+teraco	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
11	Dveře	standard	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	dlažby, lamino	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
15	Vytápění	dálkové	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a motorová	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	zemní plyn	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - dálkový	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	el. Vařič	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	WC, vana, umyvadlo - předpoklad	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
24	Výtahy	osobní výtah	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	předpoklad vestavěné skříně, ventilátor	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
26	Instalační pref. jádra	standardní jádro	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,04428
Koeficient vybavení			K_4	-				1,04428
Zákl. cena upravená			$ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki$		ZCU	Kč/m ³		18 820,41
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1975
Stáří			S	roků				43
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				43,00
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				683 745,50
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				683 745,50
Odpočet na opotřebení 43,00 %			O	Kč				-294 010,57
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				389 734,93
Cena ke dni odhadu			C_N	Kč				389 734,93

2.3 Pozemky stavební

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 1000 – 4000 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **2000 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
635/96	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	832	2 000,00	1 664 000,00
Celkem parcely			303		1 644 000,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Cena současný stav po odpočtu opotřebení (Kč)
Stavby	389 734,93
Pozemky	1 664 000,00
Spoluvlastnický podíl na pozemky pod budovou	3763/513960
Cena spoluvlastnického podílu pozemků pod budovou	12 183,11
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	389 734,93
Celkem	401 918,04
Celkem po zaokrouhlení	401 920,00

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 databáze realizovaných prodejků znalce a realitní inzerce – sreality.cz.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Vyškov, Švermova ul. , širší centrum						
Typ	2+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	2/5	Výtah	Ne
Tech. stav	Dům ve stáří 39 let, modernizace 2014, dobrý stav						
Vybavení	Zděný dům s plochou střechou, byt ve 2.np, v tech.podlaží jsou sklepy a sp.vybavenost, vytápění je etážové na plyn, ohřev TUV centrální, u domu je možnost parkování u vozovky. Dům po zateplení, byt modernizován - plastová okna, plov.podlahy, běžná výbava bytu dobrý standard. Dobré klidné místo, blízko je škola a školka, do centra 10 minut chůze.						
Podl. plocha (m²)	Byt	48,70	navíc sklep (m²)	3,80	navíc Pl.B/L/T (m²)	B 3,80	
Kupní cena (Kč)	1 900 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)	39 014	Datum prodeje		08/2018	
Poznámka	Nevyhrazené park.stání u domu.				Zdroj KC		BKS







Lokalita	Vyškov, Osvobození , Okraj.část Dědice						
Typ	2+1	Konstrukce	Zateplený panel	Podlaží	7/8	Výtah	Ano
Tech. stav	Dům ve stáří 36 let, modernizace 2014, dobrý stav						
Vybavení	Bytová jednotka se nachází v trojbloku panelového domu na sídlišti v 7.np keramzit.panely se zateplením, stropy panelové s rovným podhledem, schodiště betonové s obkladem, dveře jsou dřevěné plné a prosklené, okna jsou měněná plastová s dvojskly, podlahy jsou plovoucí a ker.dlažby, vybavení je úplné, nové ve zděném jádře v koupelně je sprch.kabina a umyvadlo, WC, vytápění je ústřední - dálkové, ohřev TUV – centrální, dobrý stav.						
Podl. plocha (m²)	Byt	52,00	navíc sklep (m²)	1,00	navíc Pl.B/L/T (m²)	B/L 2,80	
Kupní cena (Kč)	2 150 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)	41 346	Datum prodeje		11/2018	
Poznámka	Parkování u domu.				Zdroj KC		KS



Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej bytu 1+1 35 m² Vyškov - část obce Vyškov-Předměstí, okres Vyškov 1 300 000 Kč, 37 143 Kč/ m²

Nabízíme prodej panelového bytu DB 1+1 Vyškov, ul. Tyršova. Bytový dům je po kompletní revitalizaci v blízkosti centra. Byt se nachází v 6p. bytového domu s výtahem a je o celkové výměře 35m². Byt je určen k modernizaci, v bytě je pouze KL, dále je byt bez zařízení. Dispozice: vstupní chodba se samostatným vstupem do prostorného pokoje se zasklenou lodžii, dále je z chodby vstup do koupelny s vanou a WC - je umakartové jádro a dále z chodby je samostatný vstup do kuchyně s KL. Parkování je před bytovým domem

Stavba: panelová

Stav objektu: dobrý

Vlastnictví: družstevní

Podlaží: 7. podlaží

Užitná plocha: 35 m²



Prodej bytu 1+1 30 m² ulice Jarní, Vyškov - část obce Vyškov-Předměstí 1 260 000 Kč, 42 000 Kč/ m²

Nabídka převodu družstevního podílu k bytu 1+1 umístěného ve 2. patře revitalizovaného domu v populární lokalitě sídliště Dukelská, ulice Jarní. Jedná se o byt o ploše 38,25 m² s novým balkonem, příslušenstvím bytu dále sklepní kóje a společné prostory domu, jako kočárkárna a kolárna. Byt základně vybaven kuchyňskou linkou a sporákem, v koupelně vana. V domě byly v nedávné době provedeny revitalizační zásahy (výměna stoupaček, výtah, rekonstrukce střechy, zateplení budovy, výměna oken). Veškeré náklady na byt do 4 000 Kč měsíčně a to včetně fondu oprav, velkou výhodou je umístění lokality s veškerou občanskou infrastrukturou, do centra cca 10 minut chůze, dostatečné množství parkovacích míst, okolí parkového typu s vzrostlými stromy, přímo za domem tenisový kurt, opodál plavecký bazén, městský park, vedle domu mateřská škola.

Stavba: panelová

Stav objektu: dobrý



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost (m2)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Vyškov-Předměstí	36,00	8.NP	Dům panelový, zateplený, plastová okna. Byt1+1, standard. vybavení. S balkonem a sklepem
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Vyškov Švermova	48,00	2.NP	Zděný dům s plochou střechou, byt ve 2.np, v tech.podlaží jsou sklepy a sp.vybavenost, vytápění je etážové na plyn, ohřev TUV centrální, u domu je možnost parkování u vozovky. Dům po zateplení, byt modernizován - plastová okna, plov.podlahy, běžná výbava bytu dobrý standard
2	Vyškov, osvobození	52,00	7.NP	Bytová jednotka se nachází v trojbloku panelového domu na sídlišti v 7.np keramzit.panely se zateplením, stropy panelové s rovným podhledem, schodiště betonové s obkladem, dveře jsou dřevěné plné a prosklené, okna jsou měněná plastová s dvojskly, podlahy jsou plovoucí a ker.dlažby, vybavení je úplné, nové ve zděném jádře v koupelně je sprch.kabina a umyvadlo, WC, vytápění je ústřední - dálkové, ohřev TUV – centrální, dobrý stav
3	Vyškov-Předměstí	35,00	7.NP	Byt se nachází v 6p. bytového domu s výtahem a je o celkové výměře 35m2. Byt je určen k modernizaci, v bytě je pouze KL, dále je byt bez zařízení. Dispozice: vstupní chodba se samostatným vstupem do prostorného pokoje se zasklenou lodžii, dále je z chodby vstup do koupelny s vanou a WC - je umakartové jádro
4	Vyškov-Předměstí	30,00	3.NP	Byt základně vybaven kuchyňskou linkou a sporákem, v koupelně vana. V domě byly v nedávné době provedeny revitalizační zásahy (výměna stoupaček, výtah, rekonstrukce střechy, zateplení budovy, výměna oken).

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 poloha	K2 velikost	K3 balkón, sklep	K4 vybavení bytu	K5 stav domu	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 900 000	1,00	1 900 000	1,00	1,33	1,00	1,05	1,00	1,10	1,54	1 233 766
2	2 150 000	1,00	2 150 000	1,00	1,44	1,00	1,10	1,00	1,10	1,74	1 235 632
3	1 300 000	0,90	1 170 000	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,10	1,07	1 093 458
4	1 260 000	0,90	1 134 000	1,00	0,83	1,00	1,05	1,00	1,10	0,96	1 181 250
Celkem průměr										Kč	1 186 027
Celkem - zaokrouhleno										Kč	1 186 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru 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 s ohledem na nepřítomnost znalce uvnitř nemovitosti

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 8542 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-cena časová	401 920,00,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 186 000,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	1 180 000,00,- Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	393 333,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 - zaokrouhleno	314 700,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jeden milion sto osmdesát tisic korun českých

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: tři sta čtrnáct tisíc sedm set korun českých

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 393 333,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 17. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 322-130/2018.

V Brně dne 17. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 8524 str. 1, 2

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Doručenka

Fotodokumentace nemovitosti



Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:55:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1150/17 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788571 Vyškov

List vlastnictví: 8524

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Harásek Martin, Lidická 699/17, Veverí, 60200 Brno		1/3
Harásek Pavel, Dukelská 635/22, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov		2/3

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
635/96	byt			byt.s.	3763/513960
Vyměřeno v:					
Budova	Vyškov-Předměstí, č.p. 576, 635, 636, 637, 638, byt.dům, LV 5529				
	na parcele 702/3, LV 5529				
Parcela	702/3	zastavěná plocha a nádvoří			832m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Harásek Pavel, Dukelská 635/22, Vyškov-Předměstí, 68201

Vyškov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSER 32 INS-11379/2013 -A-15 Krajský soud v Brně ze dne 02.08.2013; uloženo na prac. Brno-město

E-18465/2013-702

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Harásek Martin, Lidická 699/17, Veverí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1156/2017 -20 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2017. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Brno-město

E-6427/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/3 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Harásek Martin, Lidická 699/17, Veverí, 60200 Brno,

Nemovitosti jsou v územním náběhu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 312, strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:55:02

Okres: CE0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788571 Vyškov

List vlastnictví: 8524

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: [REDACTED]

Jednotka: 635/96

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, JUDr. Blažková, Ph.D. 006 EX-1156/2017 -22 ze dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2017. Zápis proveden dne 22.05.2017; uloženo na prac. Vyškov
E-2343/2017-712

o Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Barásek Martin, Lidická 699/17, Veveří, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o sáhání exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-17260/2017 -10 ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 31.08.2017; uloženo na prac. Brno-venkov
E-11175/2017-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id.1/3 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Barásek Martin, Lidická 699/17, Veveří, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDACTED]

Jednotka: 635/96

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Kocián 137Ex-17260/2017 -15 ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 01.09.2017; uloženo na prac. Vyškov
E-3799/2017-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.01.2009.

V-443/2009-712

Pro: Barásek Pavel, Dukelská 635/22, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva darovací ze dne 23.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2012.

V-6449/2012-712

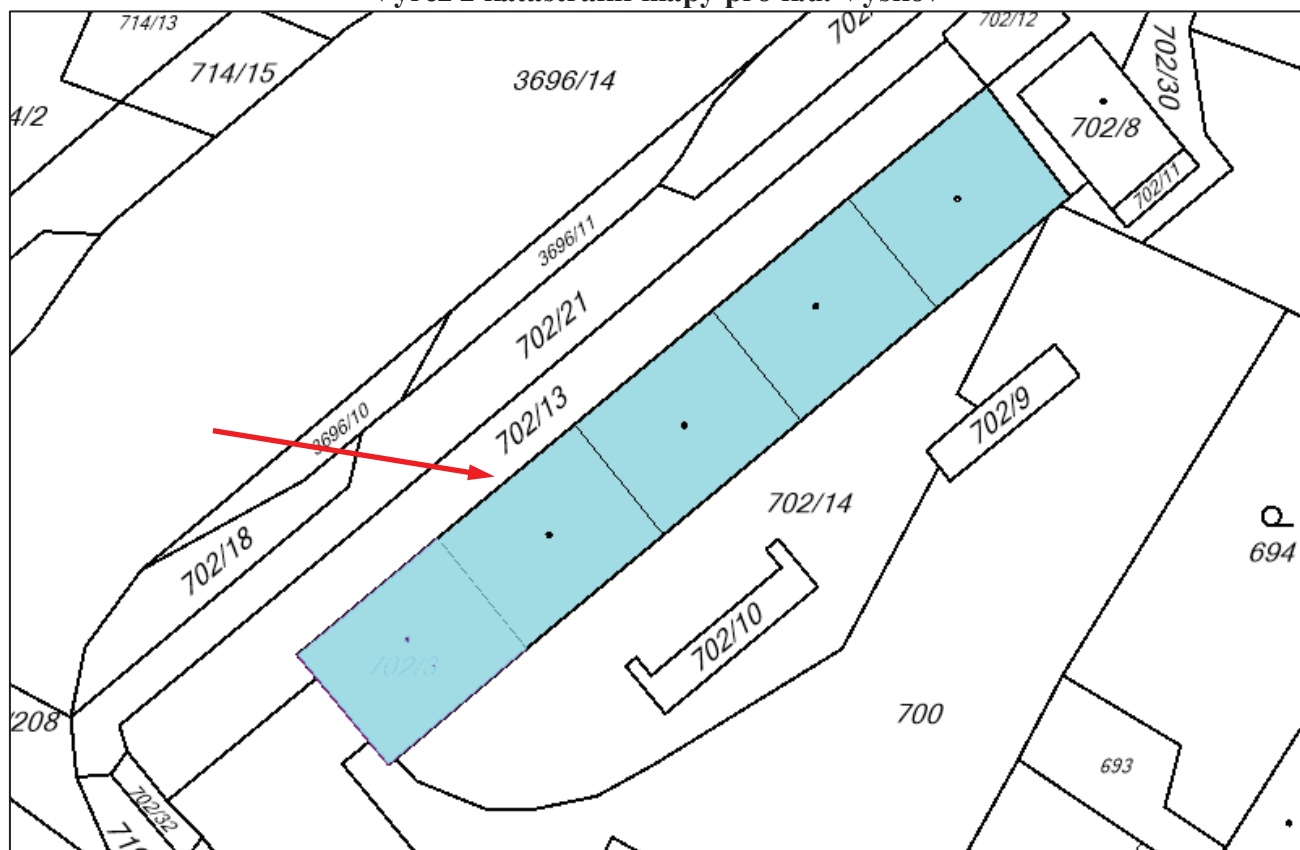
Pro: Barásek Martin, Lidická 699/17, Veveří, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

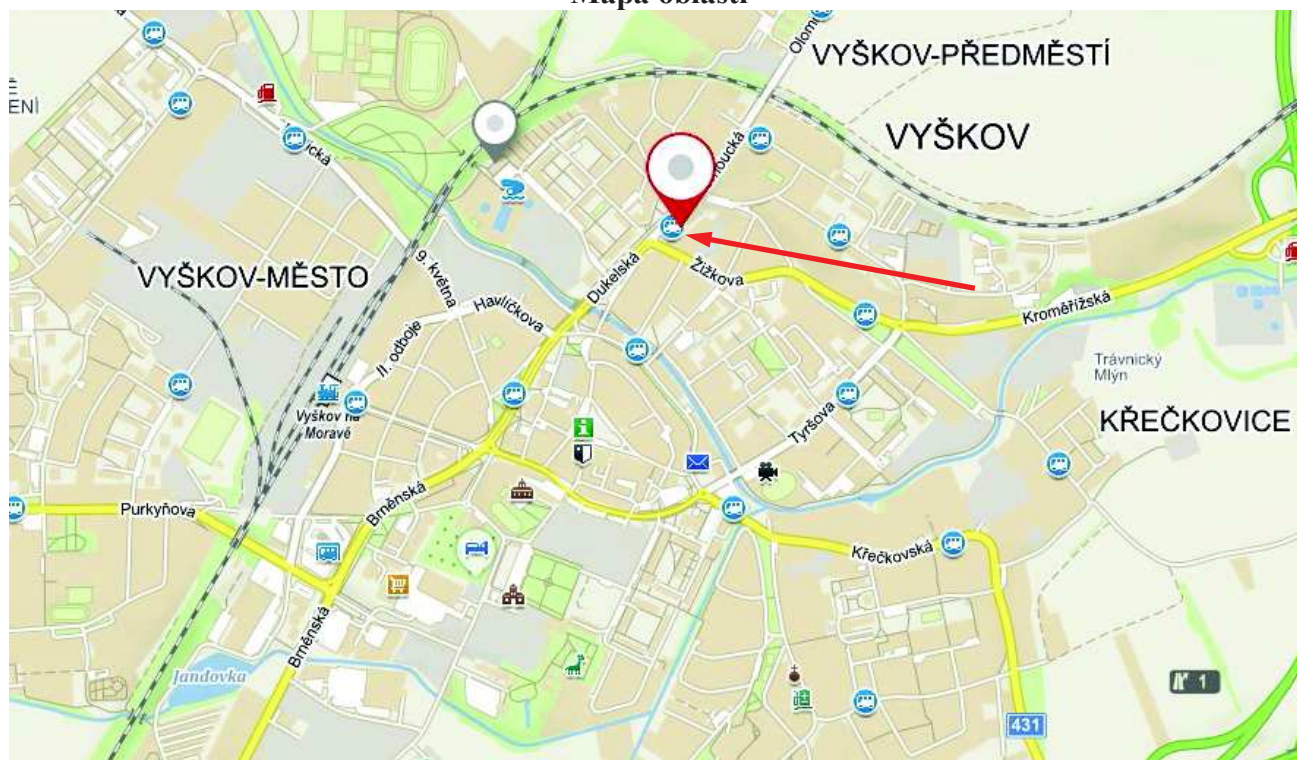
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

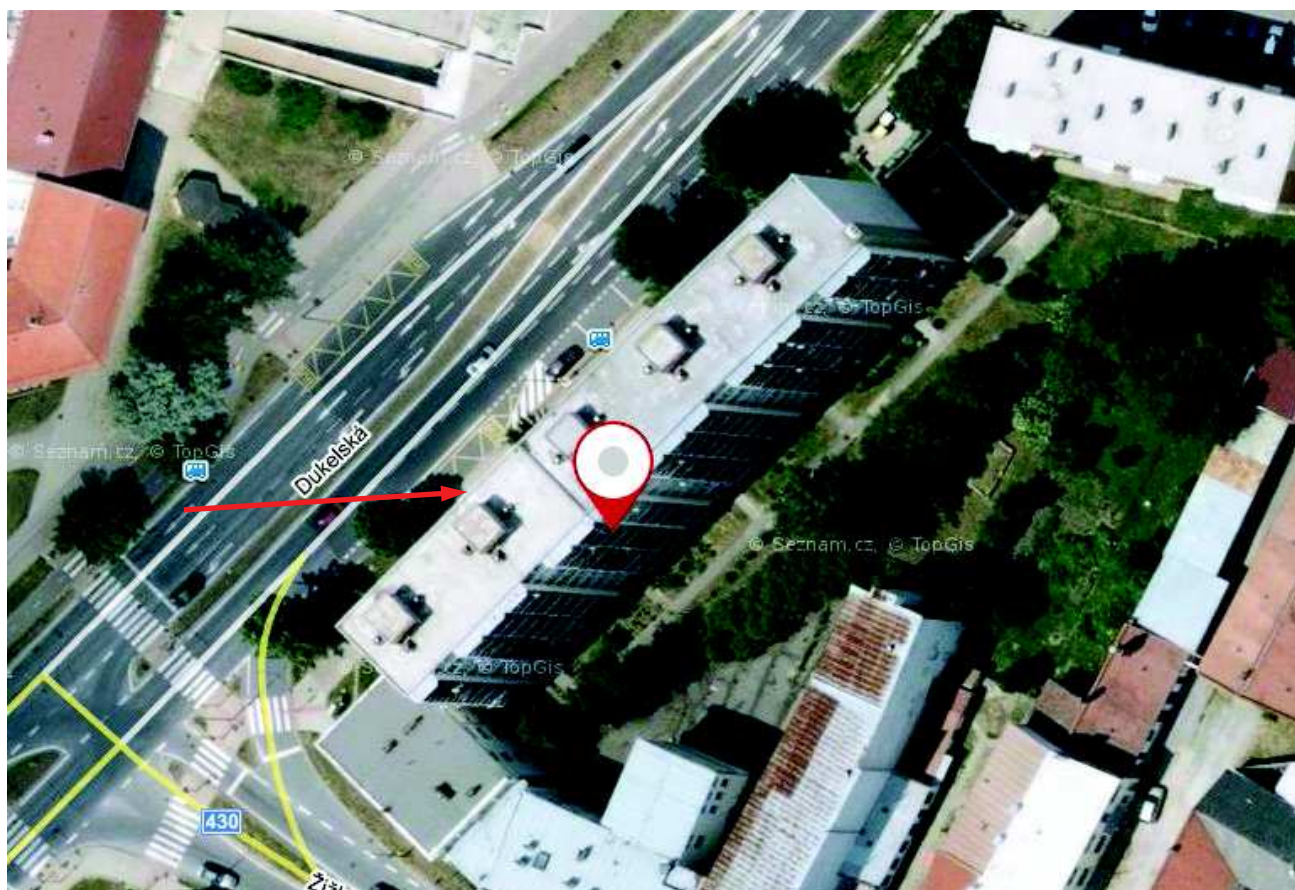
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Vyškov



Mapa oblasti





Doručenka



612 00 Brno 12



RR 30055805 8 CZ

DOPORUČENÉ - NEPRODLOŽOVAT LHŮTI
DO VÁLKY

Adresát:

Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno IČO: 255 23 155pan
Martin Harašek
Lidická 699/17
BRNO 602 00

612 00 BRNO 12

RR300558058CZ
19.11.18 231 884 0.011K
ČESKÁ POŠTA

Lithing vaoi Křivoněských papíren a.s., číslo PUV 2005 - 17105



Prohlášení v případě vrácení zásilky

Důvod vrácení zásilky:

Panem/paní (jméno a příjmení, příp. další identifikační údaje)

dne

☐ bylo odmítnuto převzetí zásilky
nebyla poskytnuta součinnost nezbytná k řádnému doručení zásilky (způsob)

O právních důsledcích odmítnutí převzetí zásilky nebo neposkytnutí součinnosti

☐ bylo předáno poučení
☐ bylo znemožněno předání poučení

Adresát nezastížen oznámeno dne 20.11.2013

☐ adresát je na uvedené adrese neznámý
zásilka nebyla po uložení ve stanovené lhůtě vyzvednuta

Uložení doba končí dne 30.11.

☒ jiný důvod v uložení době nevyzvednuta

Podpis doručovatele

Zásilka byla vrácena odesílateli dne 30.11.13

Pavla Lejsková



razítko

jméno, příjmení a podpis