

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5146-1503/2017

Objednatel znaleckého posudku: GERENTEA v.o.s.
IS dlužníka Grečmalovi Michal a Veronika,
Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSOL 20 INS
19713/2017.

Adresa předmětu ocenění: Jižní čtvrť I 2470/15, Přerov, okres Přerov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 20.12.2017

Zpracováno ke dni: 20.12.2017

Zhotovitel: XP invest s.r.o. - Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jana Fichnová
Tel.: 737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.12.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2470/2 a podílu ve výši 4985/122985 na společných částech budovy č. p. 2470/15 a pozemku parc. č. 5735/1 v obci Přerov, okres Přerov, katastrální území Přerov pro potřeby insolvenčního řízení KSOL 20 INS 19713/2017.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2470/2
Adresa předmětu ocenění:	Jižní čtvrť I 2470/15, Přerov, okres Přerov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Přerov
Obec:	Přerov
Ulice:	Jižní čtvrť I
Katastrální území:	Přerov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.12.2017. Prohlídka proběhla za přítomnosti paní Janulíkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Grečmal Michal a Grečmalová Veronika, Jižní čtvrť II 2551/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2470/2 a podíl ve výši 4985/122985 na společných částech budovy č. p. 2470/15 a pozemku parc. č. 5735/1 v obci Přerov, okres Přerov, katastrální území Přerov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. Dům má půdu a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná a stropy jsou železobetonové. Střecha je valbová, střešní krytinu tvoří plech s nátěrem a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou vstupní prostor a schodiště.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1950.

V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, vstupní prostor - celková.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 1. podlaží domu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 3,16 m², koupelna s WC o výměře 4,31 m², ložnice o výměře 12,87 m², obývací pokoj o výměře 14,60 m² a kuchyně o výměře 13,56 m². Příslušenstvím bytu je sklepní kóje o výměře 3,73 m² a sklepní kóje o výměře 0,87 m². Podlahová plocha činí 48,50 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 53,10 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Obytné prostory mají orientaci na jih. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro vaření je využívána kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V bytě je použita tato osvětlovací technika: lustry a směrové lampy.

V obytných místnostech jsou položeny vlýsky, v kuchyni je lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položeno lino.

Součástí vybavení bytu je digestoř.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V bytě je instalován plynový kombinovaný kotel na ohřev vody.

V roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vnitřní dveře - částečná, vchodové dveře - celková, vybavení kuchyně - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení bytu je bez vad a rozvody jsou bez vad. Stav bytu je velmi dobrý.

Pozemek je bez porostů a není oplocen. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Oceňovaná bytová jednotka je zatížena zástavním právem smluvním.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1950	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		vstupní prostor	celková
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	železobetonové	
	Střecha	valbová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	

	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště			
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1			
	Podlaží bytové jednotky	1			
	Bytové jádro	vyzděné			
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	jih			
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené			
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy			
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči			
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	chodba	3,16 m ²	
		Koupelna, WC	koupelna s WC	4,31 m ²	
		Pokoj	ložnice	12,87 m ²	
		Pokoj	obývací pokoj	14,60 m ²	
		Kuchyně	kuchyně	13,56 m ²	
		Podlahová plocha		48,50 m ²	
		příslušenství	sklepní kóje	3,73 m ²	
		příslušenství	sklepní kóje	0,87 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství		53,10 m ²	
Elektřina	230V				
Vodovod	vodovod				
Svod splašek	veřejná kanalizace				
Plynovod	ano				
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel				
Podlahy v bytě	obytné místnosti: vlýsky kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba				

		chodba: lino												
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý												
	Rekonstrukce	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>vnitřní dveře</td><td>částečná</td><td>2007</td></tr><tr><td>vchodové dveře</td><td>celková</td><td>2007</td></tr><tr><td>vybavení kuchyně</td><td>celková</td><td>2007</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	vnitřní dveře	částečná	2007	vchodové dveře	celková	2007	vybavení kuchyně	celková	2007
	Konstrukce	Rozsah	Rok											
vnitřní dveře	částečná	2007												
vchodové dveře	celková	2007												
vybavení kuchyně	celková	2007												
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad													
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů												
	Sklon pozemku	rovinatý												
	Oplocení	neoploceno												
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě												
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy												
	Poloha v obci	jižní okraj obce												
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty												
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav												
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu												
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné												
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny													
Další informace	Oceňovaná bytová jednotka je zatížena zástavním právem smluvním.													

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20.12.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2470/2

Bytová jednotka č. 2470/2 v ulici Jižní čtvrt' I, obec Přerov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jižní čtvrt' I, Přerov, okres Přerov	2+1, 48.5 m ²	Velmi dobrý	Zděná	osobní vlastnictví
1	nám. Svobody, Přerov, okres Přerov	2+kk, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví
2	tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov	2+1, 49 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
3	Sokolská, Přerov, okres Přerov	2+1, 49 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
4	Otakara Jaroše, Přerov, okres Přerov	2+1, 50 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
5	tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov	2+1, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15.000,00 Kč	0.9	13.500,00 Kč	1.01	0.99	1.00	1.00	1.01	0.99	0.9998	13.502,70 Kč
2	19.367,35 Kč	0.9	17.430,61 Kč	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.01	0.9090	19.175,59 Kč
3	18.979,59 Kč	0.9	17.081,63 Kč	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.01	0.8181	20.879,63 Kč
4	21.900,00 Kč	0.9	19.710,00 Kč	1.00	0.99	0.90	1.00	1.00	1.01	0.8999	21.902,43 Kč
5	23.780,00 Kč	0.9	21.402,00 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.01	0.9999	21.404,14 Kč
Celkem průměr											19.372,90 Kč
Minimum											13.502,70 Kč
Maximum											21.902,43 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.438,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.934,41 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22.811,39 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

19.372,90 Kč/m²

*

48,50 m²

= **939.586 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

940.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 2470/2 v ulici Jižní čtvrt' I, obec Přerov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jižní čtvrt' I, Přerov, okres Přerov	2+1, 48.5 m ²	Velmi dobrý	Zděná	osobní vlastnictví
1	nám. Svobody, Přerov, okres Přerov	2+kk, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví
2	tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov	2+1, 49 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
3	Sokolská, Přerov, okres Přerov	2+1, 49 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví
4	Otakara Jaroše, Přerov, okres Přerov	2+1, 50 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví
5	tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov	2+1, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15.000,00	0,90	13.500,00
2	19.367,35	0,90	17.430,61
3	18.979,59	0,90	17.081,63
4	21.900,00	0,90	19.710,00
5	23.780,00	0,90	21.402,00
Maximální hodnota		21.402,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		13.500,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,5853	OK
Aritmetický průměr		17.824,85	

II. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2470/2 v ulici Jižní čtvrt' I, obec Přerov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jižní čtvrt' I, Přerov, okres Přerov	2+1, 48.5 m ²	Velmi dobrý	Zděná	osobní vlastnictví	X
1	nám. Svobody, Přerov, okres Přerov	2+kk, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví	3
2	tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov	2+1, 49 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	2
3	Sokolská, Přerov, okres Přerov	2+1, 49 m ²	Dobrý	Panelová	osobní vlastnictví	2
4	Otakara Jaroše, Přerov, okres Přerov	2+1, 50 m ²	Dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví	2
5	tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov	2+1, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	osobní vlastnictví	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	15.000,00	0,90	13.500,00	3	40.500,00
2	19.367,35	0,90	17.430,61	2	34.861,22
3	18.979,59	0,90	17.081,63	2	34.163,26
4	21.900,00	0,90	19.710,00	2	39.420,00
5	23.780,00	0,90	21.402,00	3	64.206,00
Mezisoučet				12	213.150,48
<u>Celkem</u>					<u>17.762,54</u>

Základní cena: 17.762,54 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.762,54 * 0,9940 = 17.655,96 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

17.655,96 Kč/m²

$$* 48,50 \text{ m}^2$$

= 856.314,06 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

856.000,-- Kč

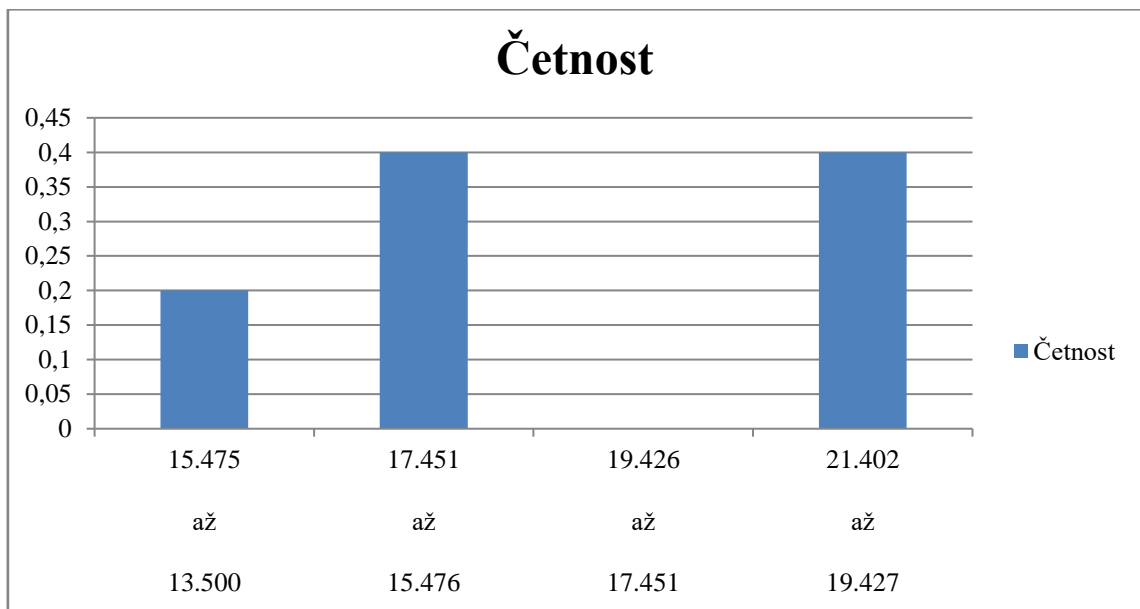
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15.000	0,90	13.500,00
2	19.367	0,90	17.430,61
3	18.980	0,90	17.081,63
4	21.900	0,90	19.710,00
5	23.780	0,90	21.402,00
Střední hodnota			17.824,85
Medián			17.430,61
Rozdíl max-min			7.902,00
Minimum			13.500,00
Maximum			21.402,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
13.500	až	15.475	1	0.2
15.476	až	17.451	2	0.4
17.451	až	19.426	0	0
19.427	až	21.402	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **15.475,50 Kč/m²** do **21.402,00 Kč/m²**

* 48,50 m²

od **750.561,75 Kč** do **1.037.997,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **751.000,-- Kč** do **1.040.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

940.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

856.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 751.000,-- Kč do 1.040.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

940.000 Kč

Slovy: devětsetčtyřicetisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jana Fichnová
Tel.: 737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 27.12.2017

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 5146-1503/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	17296
Katastrální území:	Přerov [734713]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grečmal Michal a Grečmalová Veronika, Jižní čtvrť II 2551/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
2470/2

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.12.2017 20:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2470/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2468, 2469, 2470, 2471
Katastrální území:	Přerov [734713]
Číslo LV:	17296
Podíl na společných částech:	4985/122985

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Grečmal Michal a Grečmalová Veronika, Jižní čtvrť II 2551/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Grečmal Michal
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Grečmalová Veronika
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Více informací k cenovým údajům naleznete v [nápoověď](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.12.2017 20:00:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 16980

Katastrální území: [Přerov \[734713\]](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beneš Karel, Jižní čtvrť I 2471/16, Přerov I Město, 75002 Přerov	1009/24597
Čurdová Iva, č. p. 12, 67522 Římov	5398/122985
Gardavská Zuzana, Postoupky 125, 76701 Kroměříž	5023/122985
S/M Grečmal Michal a Grečmalová Veronika, Jižní čtvrť III 2551/15, Přerov I Město, 75002 Přerov	997/24597
Haluska Ondřej, Jižní čtvrť I 2471/16, Přerov I Město, 75002 Přerov	5011/122985
S/M Keclik Martin a Kecliková Zuzana, Jižní čtvrť I 2469/14, Přerov I Město, 75002 Přerov	11326/122985
S/M Klapal Vít a Tolya Otgonbayar,	4967/122985
Klapal Vít, Jižní čtvrť I 2470/15, Přerov I Město, 75002 Přerov	
Tolya Otgonbayar, č. p. 175, 75104 Rokytnice	
S/M Kralc Igor a Kralcová Jitka, Kosmákova 301/50, Přerov I Město, 75002 Přerov	1699/40995
S/M Krampl Jaroslav a Kramplová Zdeňka, Jižní čtvrť I 2468/13, Přerov I Město, 75002 Přerov	5023/122985
Moudrá Petra Bc., Hrnčířská 133/24, 77900 Olomouc	5053/122985
Neblová Petra, Jižní čtvrť I 2470/15, Přerov I Město, 75002 Přerov	5024/122985
Onderka Pavel, č. p. 141, 75002 Stará Ves	5042/122985
S/M Pavlišek Zdeněk a Pavlišková Eva, Jižní čtvrť I 2471/16, Přerov I Město, 75002 Přerov	1697/40995
Pecard Silvie, Budovatelská 240/3, Přerov I Město, 75002 Přerov	1684/40995
Pišek Václav, Jižní čtvrť I 2469/14, Přerov I Město, 75002 Přerov	187/4555
Slaměník Marek, Růžová 54/4, Přerov XI Vináry, 75124 Přerov	5098/122985
Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I Město, 75002 Přerov	30601/122985
Štáková Danuše, Jižní čtvrť I 2468/13, Přerov I Město, 75002 Přerov	340/8199

Pozemky

Parcelní číslo

[5735/1](#)

Stavby

Číslo

[Přerov I Město č. p. 2468, 2469, 2470, 2471, na pozemku p. č. 5735/1](#)

Jednotky

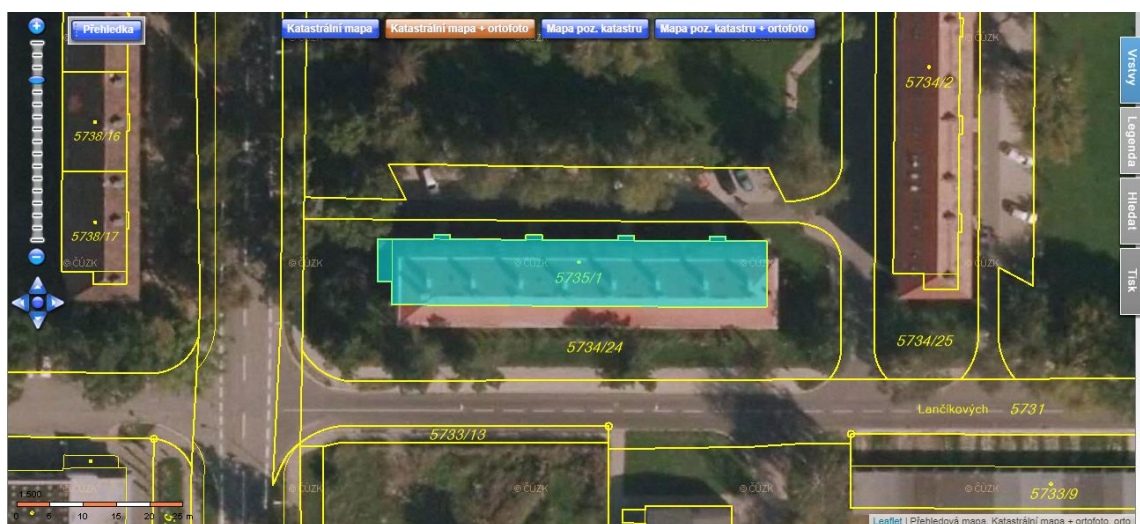
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.12.2017 12:00:00.



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2468, 2469, 2470, 2471
Obec:	Přerov 151138/2
Část obce:	Přerov I-Město 414255/3
Katastrální území:	Přerov 173471/3
Číslo LV:	18080
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5/35/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezení jednotky

2468/1, 2468/2, 2468/3, 2468/4, 2468/5, 2468/6, 2469/1, 2469/2, 2469/3, 2469/4, 2469/5, 2469/6, 2470/1, 2470/2, 2470/3, 2470/4, 2470/5, 2470/6, 2471/1, 2471/2, 2471/3, 2471/4, 2471/5, 2471/6

Informace o NÚBAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beráň Karel, Jüni čtvrt I 2471/16, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1079/24597
Čudrůvka Eva, č. p. 12, 6/522 Řimov	5398/122985
Gardavská Zuzana, Postoupky 125, 76701 Kroměříž	5023/122985
SJM Grečmal Michal a Grečmalová Veronika, Jüni čtvrt II 2551/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	997/24597
Heluska Ondřej, Jüni čtvrt I 2471/16, Přerov I-Město, 75002 Přerov	5011/122985
SJM Kacíř Martin a Kacířová Zuzana, Jüni čtvrt I 2469/14, Přerov I-Město, 75002 Přerov	11126/122985
SJM Klápal Vít a Tolya Otgonbayar,	4967/122985
Klápál Vít, Jüni čtvrt I 2470/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	
Tolya Otgonbayar, č. p. 175, 75104 Rokytnice	
SJM Kráček Igor a Kráčeková Jitka, Kosmáková 301/50, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1699/40995
SJM Krampl Jaroslav a Kramplová Zdenka, Jüni čtvrt I 2468/13, Přerov I-Město, 75002 Přerov	5023/122985
Moudrá Petra Bc., Hrnčířská 133/24, 77000 Olomouc	5053/122985
Něložná Petra, Jüni čtvrt I 2470/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	5024/122985
Orderka Pavel, č. p. 141, 75002 Stara Ves	5042/122985
SJM Pavlíček Zdeněk a Pavlíčková Eva, Jüni čtvrt I 2471/16, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1697/40995
Pechard Štěpán, Budovatelská 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1684/40995
Pilek Václav, Jüni čtvrt I 2469/14, Přerov I-Město, 75002 Přerov	187/4555
Slámařský Marek, Růžová 34/4, Přerov XI-Vinary, 75124 Přerov	5098/122985
Statutární město Přerov, Bratřská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov	30601/122985
Štáková Danuše, Jüni čtvrt I 2468/13, Přerov I-Město, 75002 Přerov	340/8199

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Jiné zápisy
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnické jednotky

Růžová, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

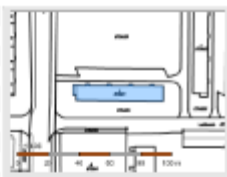
Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj](#), Katastrální pracoviště Přerov

Zobrazení údaje mají informativní charakter. Platnost k 19.12.2017 20:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5735/1
Obec:	Přerov 151185
Katastrální území:	Přerov 1734/33
Číslo LV:	16580
Výměra (m ²):	571
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2468, 2469, 2470, 2471



Související parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beneš Karel, Jihní čtvrt I 2471/16, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1000/24597
Čurčová Eva, č. p. 12, 67522 Přerov	5398/122985
Gardavská Zuzana, Postoupky 125, 76701 Kroměříž	5023/122985
SJM Grečmal Michal a Grečmalová Veronika, Jihní čtvrt II 2551/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	997/24597
Haluska Ondřej, Jihní čtvrt I 2471/16, Přerov I-Město, 75002 Přerov	5011/122985
SJM Kacák Martin a Kacáková Zuzana, Jihní čtvrt I 2469/14, Přerov I-Město, 75002 Přerov	11126/122985
SJM Klapal Vít a Tolya Otgenbayar, Klapal Vít, Jihní čtvrt I 2470/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	4967/122985
Tolya Otgenbayar, č. p. 175, 75104 Itolynice	
SJM Křápec Igor a Křápcová Jitka, Kosmáková 301/50, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1699/40995
SJM Krampl Jaroslav a Kramplová Zdeňka, Jihní čtvrt I 2468/13, Přerov I-Město, 75002 Přerov	5023/122985
Moudrá Petra Bc., Hrnčířka 133/24, 77900 Olomouc	5053/122985
Nělslová Petra, Jihní čtvrt I 2470/15, Přerov I-Město, 75002 Přerov	5024/122985
Ondrška Pavel, č. p. 141, 75002 Stará Věs	5042/122985
SJM Pavlínek Zdeněk a Pavlínková Eva, Jihní čtvrt I 2471/16, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1697/40995
Pecard Silvie, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1684/40995
Písek Václav, Jihní čtvrt I 2469/14, Přerov I-Město, 75002 Přerov	187/4555
Slaměník Marek, Růžová 54/4, Přerov XI-Vinary, 75124 Přerov	5098/122985
Statutární město Přerov, Bratřů 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov	30601/122985
Štáková Denisa, Jihní čtvrt I 2468/13, Přerov I-Město, 75002 Přerov	340/8199

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

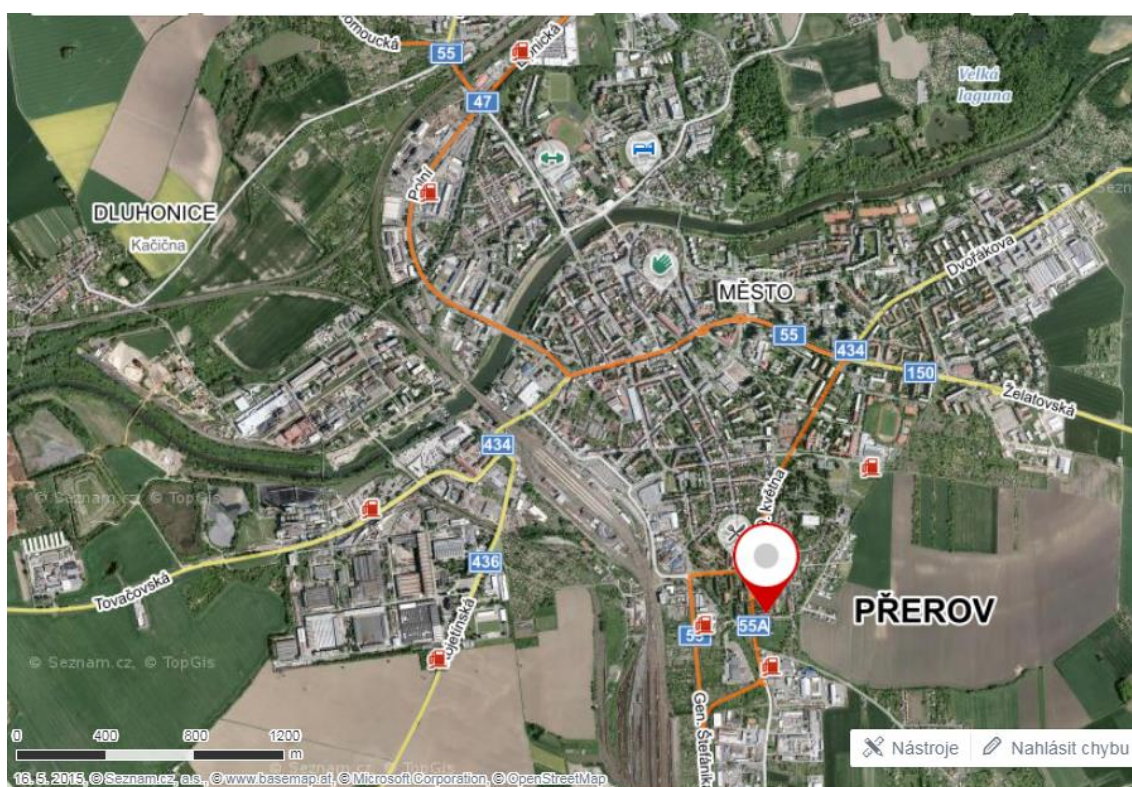
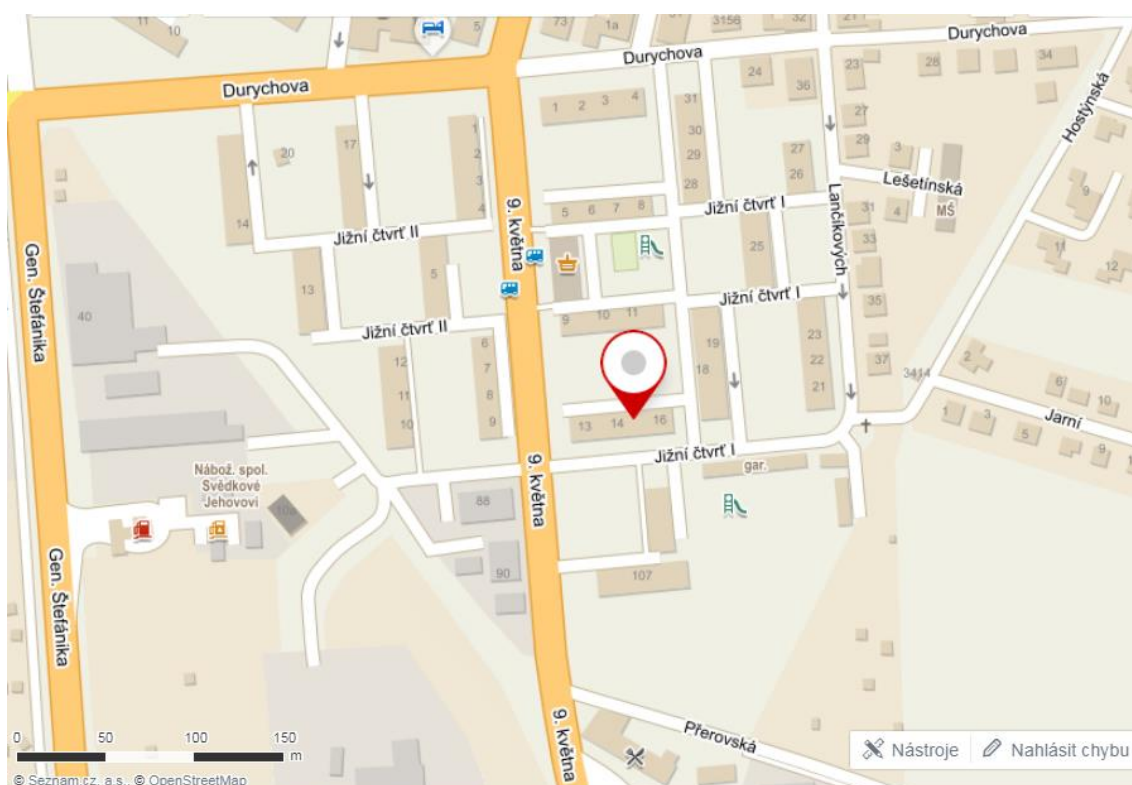
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov.

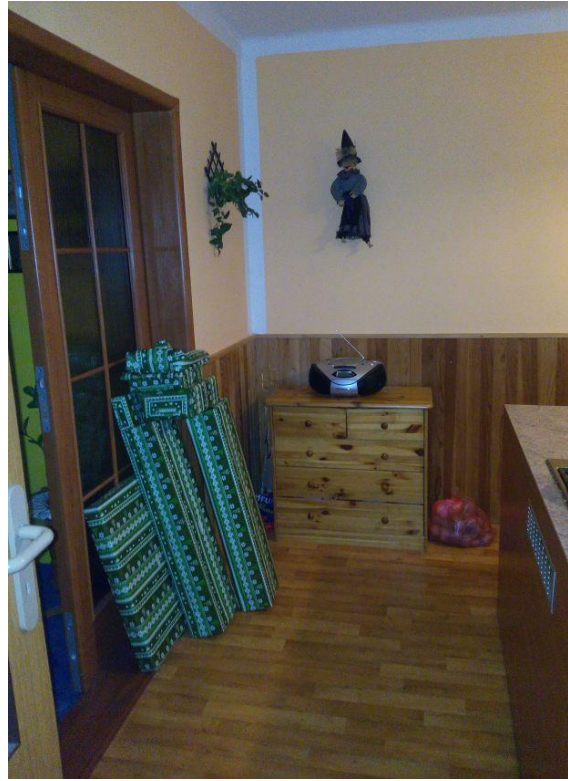
Zobrazení údajů mají informativní charakter. Platnost k 19.12.2017 20:00:00.

Mapy oblasti



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 50 m², nám. Svobody, Přerov - Přerov I-Město

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: nám. Svobody, Přerov, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

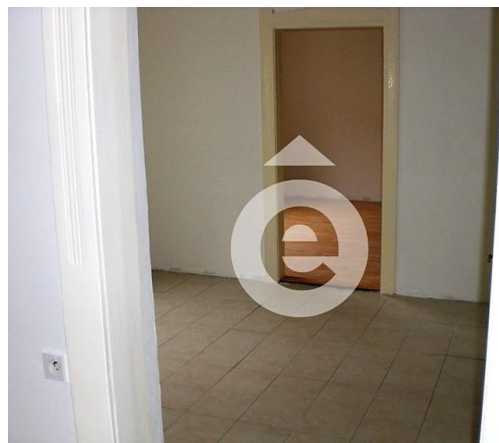
Adresa	nám. Svobody, Přerov - Přerov I-Město	Dispozice	2+kk
Cena	750000	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	50
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	50
Konstrukce budovy	Cihlová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	4	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji slunný cihlový byt 2+kk o výměře 50 m² (pokoj 22 m², pokoj s kuch. koutem 18 m², koupelna s WC 4 m², chodba 6 m²) v 1 NP. Byt je v družstevním vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví (Anuita 0,- Kč). Byt se nachází v 4 podlažním domě, byt prošel rekonstrukcí, plastová okna, nové rozvody elektřiny, vody, odpady, obklady, nové stropy, podlahy (dlažba, pl. podlaha). Byt má velmi nízké náklady na bydlení cca 1400,- Kč (fond oprav, pojištění domu) a elektřina, plyn, voda. Vytápění bytu je plynem, ohřev teplé vody boiler, okna jsou orientována do klidného

zatravněného dvoru, v domě bydlí zcela bezproblémové osoby. Parkování před domem, který stojí u parku se vzrostlými stromy. Byt bude volný dle dohody, doporučujeme prohlídku. Byt lze financovat hypotékou a s financováním Vám zdarma pomůžeme. Číslo nabídky: N00337 Tř. energ. náročnosti budovy G

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 49 m², tř. Gen. Janouška, Přerov - Přerov I-Město

Celková cena: 949.000 Kč

Adresa: tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	tř. Gen. Janouška, Přerov - Přerov I-Město	Dispozice	2+1
Cena	949000	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	949 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	49
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej krásného bytu v panelovém domě s dispozicí 2+1. Byt je v osobním vlastnictví a lze ho použít jako ručení pro hypoteční úvěr. Na bytě neváznou žádné zástavy ani jiné právní vady. Celková podlahová plocha je 50m² + 2m² balkón a 1m² sklep. Byt je velmi prostorný, má neprůchozí pokoje, rozlehlou chodbu, koupelnu a oddělené WC. WC a koupelna má čelní stěnu z panelu, další stěny jsou umakartové. V celém bytě jsou plastová okna, vše je čisté a velmi udržované. Nachází se v 5.NP z 5. Byt má balkón který prošel revitalizací společně se zateplením fasády. Společné části domu jsou opraveny a čistě vymalovány. V blízkosti

nemovitosti je MHD, obchodní centrum, školy, školky a kompletní městská infrastruktura.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 49 m², Sokolská, Přerov - Přerov I-Město

Celková cena: 930.000 Kč

Adresa: Sokolská, Přerov, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Sokolská, Přerov - Přerov I-Město	Dispozice	2+1
Cena	930000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	930 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	49
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	49
Konstrukce budovy	Panelová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

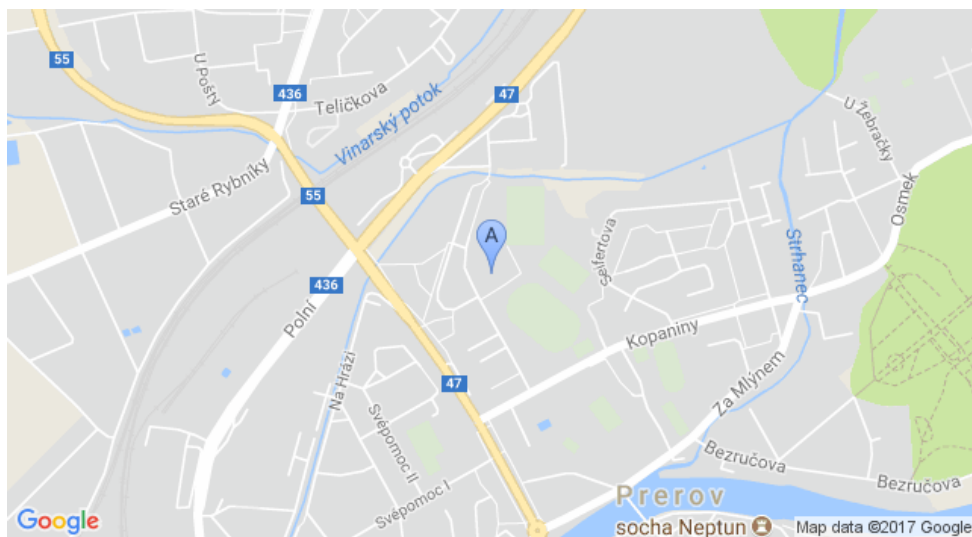
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 2+1 v OV, v původním stavu, v 6. patře bytového domu s výtahem. Bytová jednotka s neprůchozími pokoji disponuje balkonem a sklepní kójí. Dům, ve kterém se byt nachází, je po revitalizaci a to včetně výměny oken, stupaček a výtahů. Předpisy záloh na provoz bytu jsou na velmi nízké úrovni. Bydlení se nachází ve velmi oblíbené lokalitě s plnou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. Bez poplatku zajistíme profesionální návrh financování, včetně jeho promptní realizace. Dle novely zákona č. 406/2000 Sb., O hospodaření energií, je v inzerci uvedena nejnižší klasifikační třída energetické náročnosti budovy (průkaz energetické náročnosti budov nebyl vyhotoven/obdržen). Ev. číslo: 609391.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 50 m², Otakara Jaroše, Přerov - Přerov I-Město

Celková cena: 1.095.000 Kč

Adresa: Otakara Jaroše, Přerov, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



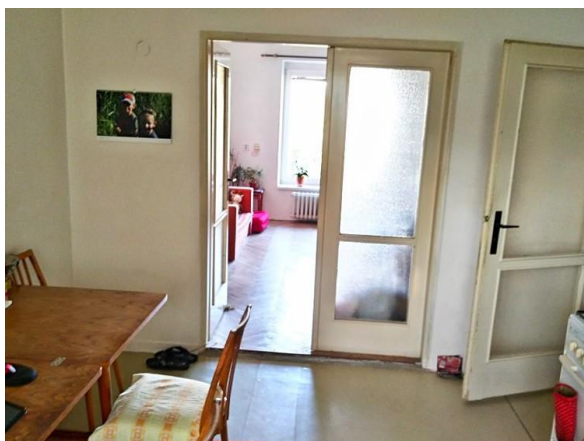
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Otakara Jaroše, Přerov - Přerov I-Město	Dispozice	2+1
Cena	1095000	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	1 095 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	50
Konstrukce budovy	Cihlová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

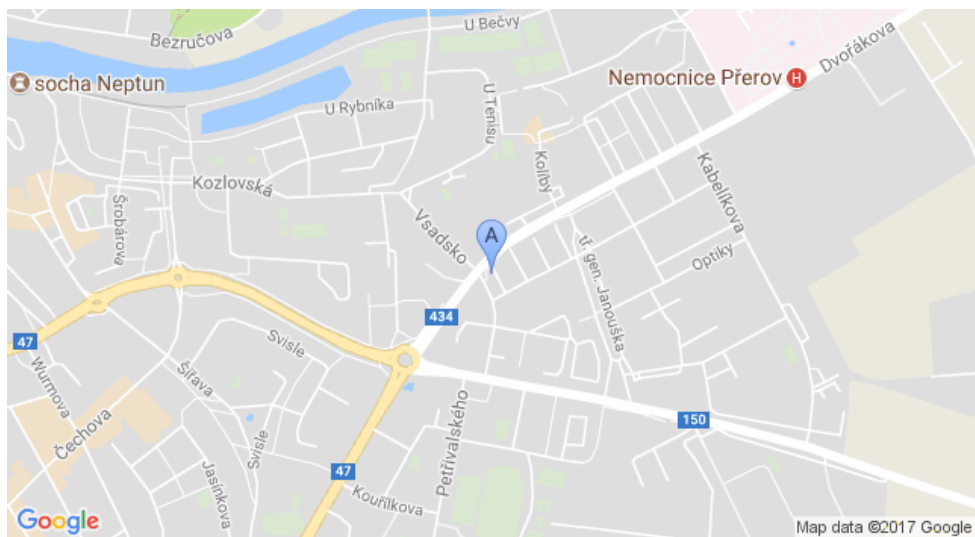
Slovní popis

V této lokalitě se Vám jistě bude líbit. V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízím ke koupi cihlový byt 2+1 v osobním vlastnictví ve vyhledávané části města na ul. Ot. Jaroše v Přerově. Byt o výměře 50 m² se nachází ve 2.patře domu, který nyní prochází kompletní revitalizací vč. zateplení fasády a plastových oken. V bytě je zděná koupelna po částečné rekonstrukci, dále pak omítky, kuch. linka se sporákem, parkety, měřiče vody a tepla, KTV a sklep. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost vč. školy, školky, MHD, obchodů, služeb a sportovišť. Nízké měsíční náklad v částce cca 3.000,- Kč. Parkování je možné na komunikaci u domu. Byt je k dispozici od 1.11.2017. Rád Vám nemovitost představím osobně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Byt, 50 m², tř. Gen. Janouška, Přerov - Přerov I-Město

Celková cena: 1.189.000 Kč

Adresa: tř. Gen. Janouška, Přerov, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	tř. Gen. Janouška, Přerov - Přerov I-Město	Dispozice	2+1
Cena	1189000	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	1 189 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	50
Provize	Neuvedeno	Plocha užitná	55
Konstrukce budovy	Cihlová	Garáž	Neuvedeno
Počet podlaží	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji byt o dispozici 2+1, 55 m² v osobním vlastnictví, ve vyhledávané lokalitě ulice tř. Gen. Janouška. Byt se nachází v přízemí domu, nicméně parapety oken jsou cca 3m nad zemí. Dům je celkově revitalizován (tj. plastová okna, nové vchody, zateplení, střecha), tudíž bez nutnosti dalších oprav. Byt disponuje velkou širokou chodbou, ze které se dá dostat do všech pokojů, až na ložnici, tak je přístupná z obývacího pokoje. Na chodbě dále najdeme velkou vestavnou skříň a dostatek místa např. pro šatnu, nebo botník. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, která se týkala koupelny a WC, kde byl položena nová dlažba a obklady. Stejně tomu bylo i v koupelně, ale navíc byla

vyměněna vana za sprchovací kout. Na podlahách najdeme v ložnici pod kobercem parkety, v obývacím pokoji zánovní plovoucí podlahu a na chodbě a v kuchyni pod kobercem keramickou dlažbu. Kuchyně je složena ze dvou protilehlých kusů, přičemž se vaří na el. indukční desce, ale plyn je v bytě také zaveden, nicméně nevyužíván. Blížší informace sdělí makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

