

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17699-2341/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Jiří Dostál,
Máchova 176, 753 01 Hranice I-Město

Číslo jednací: KSOL 10 INS 19985/2020

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 29.11.2022

Zpracováno ke dni: 29.11.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 bytové jednotky č. 176/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 9446/56676 na společných částech budovy č.p. 176 a pozemcích parc. č. st. 1430 a 368/2 v obci Hranice, okres Přerov, katastrální území Hranice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 176/4
Adresa předmětu ocenění: Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Přerov
Obec: Hranice
Ulice: Máchova
Katastrální území: Hranice
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **696,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{503,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Dostál Jiří .

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 5244

Dostál Jiří, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice 1/2
Dostálová Hana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov 1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 176/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 9446/56676 na společných částech budovy č.p. 176 a pozemcích parc. č. st. 1430, 368/2 v obci Hranice, okres Přerov, katastrální území Hranice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové bez izolace, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je valbová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště, půdní prostory.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1950.

Vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: bez vad
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Byt 2. NP		
Ostatní prostory	Chodba	9,69 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,60 m ²
Koupelna, WC	WC	1,03 m ²
Pokoj	Pokoj	12,96 m ²
Pokoj	Ložnice	15,20 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,68 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	30,20 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,90 m ²
Příslušenství	Sklep	6,25 m ²
Podlahová plocha		82,26 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		88,51 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta.

Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: vlýsky, koberce

chodba: koberce

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: koberce

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

Oceňovaná bytová jednotka je v původním, ale udržovaném stavu. Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Předmětem ocenění je dále spoluvlastnický podíl ve výši id. 9446/56676 na pozemcích parc. č. st. 1430 a 368/2 ve funkčním celku. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě – pozemek parc. č. 368/6. Bytový objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis bytového domu

Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
Počet nadzemních podlaží	3
Počet podzemních podlaží	1
Dům byl postaven v roce	1950
Rozsah rekonstrukce domu	původní stav
Základy	železobetonové bez izolace
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	valbová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	břízolitové
Vnitřní omítky	vápenocementové
Společné prostory bytového domu	kolárna, vstupní prostor, schodiště, půdní prostory
Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: zastaralý prvek okna: bez vad

Tabulkový popis bytové jednotky

Dispozice bytové jednotky	3+1
Podlaží bytové jednotky	2
Bytové jádro	vyzděné
Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
Orientace oken obytných místností	východ, západ

Koupelna(y)

klasická vana, umyvadlo

Toaleta(y)

klasická toaleta

Vstupní dveře

dřevěné

Typ zárubní

dřevěné

Vnitřní dveře

dřevěné plné

Osvětlovací technika

lustry

Popis místností a rozměry v m²

Byt 2. NP		
Ostatní prostory	Chodba	9,69 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,60 m ²
Koupelna, WC	WC	1,03 m ²
Pokoj	Pokoj	12,96 m ²
Pokoj	Ložnice	15,20 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,68 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	30,20 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,90 m ²
Příslušenství	Sklep	6,25 m ²
Podlahová plocha		82,26 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		88,51 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

místnosti: vlýsky, koberce
chodba: koberce
koupelna, WC: keramická dlažba
kuchyně: koberce

Popis stavu bytové jednotky

dobrý

Rekonstrukce

průběžná údržba, původní stav

Vady bytové jednotky

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
střecha: bez vad
zdívo: zastaralý prvek
okna: bez vad

Tabulkový popis pozemku bytového domu

Trvalé porosty	okrasné dřeviny
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	kovaný plot s podezdívkou
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba bytovými domy
Poloha v obci	centrum obce
Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a 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 pouze částečná 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 vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není

zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde
výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena

oceňované nemovitosti nejsou zatíženy
věcnými břemeny

Další informace

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 176/4

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	72 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 400,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	82,26 *	1,00 =	82,26 m ²
sklep:	6,25 *	0,80 =	5,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	87,26 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 72 let:

$$s = 1 - 0,005 * 72 = \mathbf{0,640}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,640 = \mathbf{0,704}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 22\,400,- \text{ Kč/m}^2 * 0,704 = 15\,769,60 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 87,26 \text{ m}^2 * 15\,769,60 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,060 = 1\,487\,790,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 487 790,99 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na stavbách

1.2. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc oceněna v rámci spoluvlastnického podílu jednotky

Výměra:

99,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5310

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 138,95
Plná cena: 99,00 m ² * 1 138,95 Kč/m ²	=	112 756,05 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 75 = 93,3 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 913,41 Kč
Koeficient pp	*	1,081
Cena stavby CS	=	18 283,40 Kč
Oplocení - zjištěná cena	=	18 283,40 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.3. Pozemky LV . 4126

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,020**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,081}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	503,-	1,081		543,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1430	340	543,74	184 871,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	368/2	613	543,74	333 312,62
Stavební pozemky - celkem			953		518 184,22

Pozemky LV . 4126 - zjištěná cena celkem = **518 184,22 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

1.4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	518 184,22
Celková výměra pozemku	m ²	953,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	27 187,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	2 310,90

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **2 310,90 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Oplocení	=	18 283,40 Kč
1.3. Pozemky LV . 4126	=	518 184,22 Kč
1.4. Trvalé porosty	=	2 310,90 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **538 778,52 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 487 790,99 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 538 778,52 Kč

Spoluvlastnický podíl: 9 446 / 56 676

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$538\,778,52\text{ Kč} \cdot 9\,446 / 56\,676 = 89\,796,42\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 89 796,42 Kč

Bytová jednotka č. 176/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **1 577 587,41 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Bytová jednotka č. 176/4 - zjištěná cena

= **788 793,71 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 176/4	788 794,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	743 895,50 Kč
1.2. Oplocení	1 523,58 Kč
1.3. Pozemky LV . 4126	43 182,- Kč
1.4. Trvalé porosty	192,58 Kč
	= 788 794,- Kč

Výsledná cena - celkem: **788 794,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **788 790,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 176/4, Máchova č. p. 176, Hranice, okres Přerov

Bytová jednotka č. 176/4, Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov	82.262 m ²	cihlová	dobrý	osobní	
1	Obránců míru č.p. 1365, Hranice, okres Přerov	56 m ²	panelová	dobrý	osobní	
2	Nová č.p. 1823, Hranice, okres Přerov	70 m ²	panelová	dobrý	osobní	
3	Jaselská č.p. 1613, Hranice, okres Přerov	52 m ²	panelová	velmi dobrý	osobní	
4	Hromůvka č.p. 1885, Hranice, okres Přerov	64 m ²	panelová	velmi dobrý	osobní	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	44 642,86 Kč	1	44 642,86 Kč	1	1.1	0.9	1	1	1	0.99	45 093,80 Kč
2	44 771,43 Kč	1	44 771,43 Kč	1	1.05	0.9	1	1	1	0.945	47 377,17 Kč
3	46 153,85 Kč	1	46 153,85 Kč	1	1.12	0.9	1.1	1	1	1.1088	41 625,05 Kč
4	51 562,50 Kč	1	51 562,50 Kč	1	1.07	0.9	1.1	1	1	1.0593	48 676,01 Kč
Celkem průměr											45 693,01 Kč
Minimum											41 625,05 Kč
Maximum											48 676,01 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 089,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											42 603,13 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											48 782,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, u charakteru konstrukce bytového domu a u stavu bytové jednotky.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

45 693,01 Kč/m²

* 82 m²

= 3 746 827 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 747 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

1 873 500 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 176/4, Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov	82.262 m ²	cihlová	dobrý	osobní	
1	Obránců míru č.p. 1365, Hranice, okres Přerov	56 m ²	panelová	dobrý	osobní	
2	Nová č.p. 1823, Hranice, okres Přerov	70 m ²	panelová	dobrý	osobní	
3	Jaselská č.p. 1613, Hranice, okres Přerov	52 m ²	panelová	velmi dobrý	osobní	
4	Hromůvka č.p. 1885, Hranice, okres Přerov	64 m ²	panelová	velmi dobrý	osobní	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 642,86 Kč	1	44 642,86 Kč
2	44 771,43 Kč	1	44 771,43 Kč
3	46 153,85 Kč	1	46 153,85 Kč
4	51 562,50 Kč	1	51 562,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	44 642,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	51 562,50 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.15
Střední hodnota			46 782,66 Kč
Medián			45 462,64 Kč
Rozdíl max-min			6 919,64 Kč

Základní cena: 46 782,66 Kč/m²

Úprava ceny: 46 782,66 Kč * 1,0000 = 46 782,66 Kč/m²

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

46 782,66 Kč/m²

* 82 m²

= 3 836 178 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 836 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

1 918 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 176/4, Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Máchova č.p. 176, Hranice, okres Přerov	82.262 m ²	cihlová	dobrý	osobní	
1	Obránců míru č.p. 1365, Hranice, okres Přerov	56 m ²	panelová	dobrý	osobní	
2	Nová č.p. 1823, Hranice, okres Přerov	70 m ²	panelová	dobrý	osobní	
3	Jaselská č.p. 1613, Hranice, okres Přerov	52 m ²	panelová	velmi dobrý	osobní	
4	Hromůvka č.p. 1885, Hranice, okres Přerov	64 m ²	panelová	velmi dobrý	osobní	

Vyloučení extrémní hodnoty

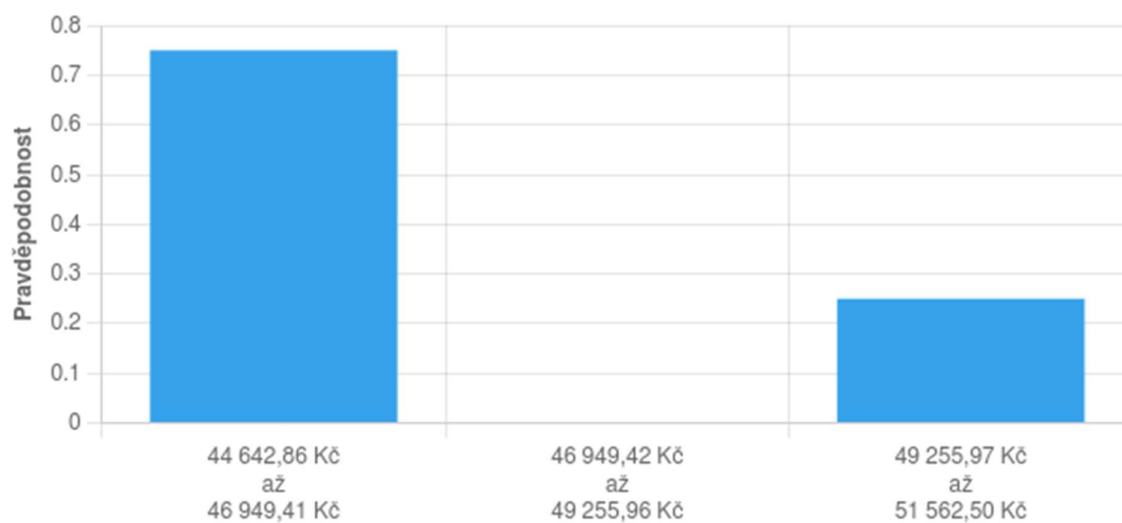
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	44 642,86 Kč	1	44 642,86 Kč
2	44 771,43 Kč	1	44 771,43 Kč
3	46 153,85 Kč	1	46 153,85 Kč
4	51 562,50 Kč	1	51 562,50 Kč
Minimální hodnota			(případ č.1) 44 642,86 Kč
Maximální hodnota			(případ č.4) 51 562,50 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.15
Aritmetický průměr			46 782,66 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
44 642,86 Kč	až	46 949,41 Kč	3	0.75
46 949,42 Kč	až	49 255,96 Kč	0	0
49 255,97 Kč	až	51 562,50 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 44 642,86 Kč/m² do 46 949,41 Kč/m²

* 82 m²

od 3 660 715,00 Kč do 3 849 852,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3 661 000 Kč do 3 850 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

od 1 830 500 Kč do 1 925 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

788 790 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 873 500 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 918 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 830 500 Kč do 1 925 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ bytové jednotky č. 176/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 9446/56676 na společných částech budovy č.p. 176 a pozemku parc. č. st. 1430, 368/2 v obci Hranice, okres Přerov, katastrální území Hranice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena a po úpravě srážkou ve výši 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů po zaokrouhlení na

1 686 000 Kč

Slovy: jedenmilionšestsetosmdesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.

Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.12.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17699-2341/2022 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4126
Katastrální území:	Hranice [647683]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dostál Jiří, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/12
Dostálová Hana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/12
Hapala Petr, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
Koleňáková Věra, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
Příkaský Daniel, Hranice VII-Slavič 99, 75361 Hranice	1/12
Příkaský Lumír, Palackého 1469, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/12
SJM Socha Josef a Sochová Eva, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
SJM Vindiš Zdeněk MUDr. a Vindišová Dagmar Mgr., Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1430
368/2

Stavby

Číslo
Hranice I-Město č. p. 176, na pozemku p. č. st. 1430

Jednotky

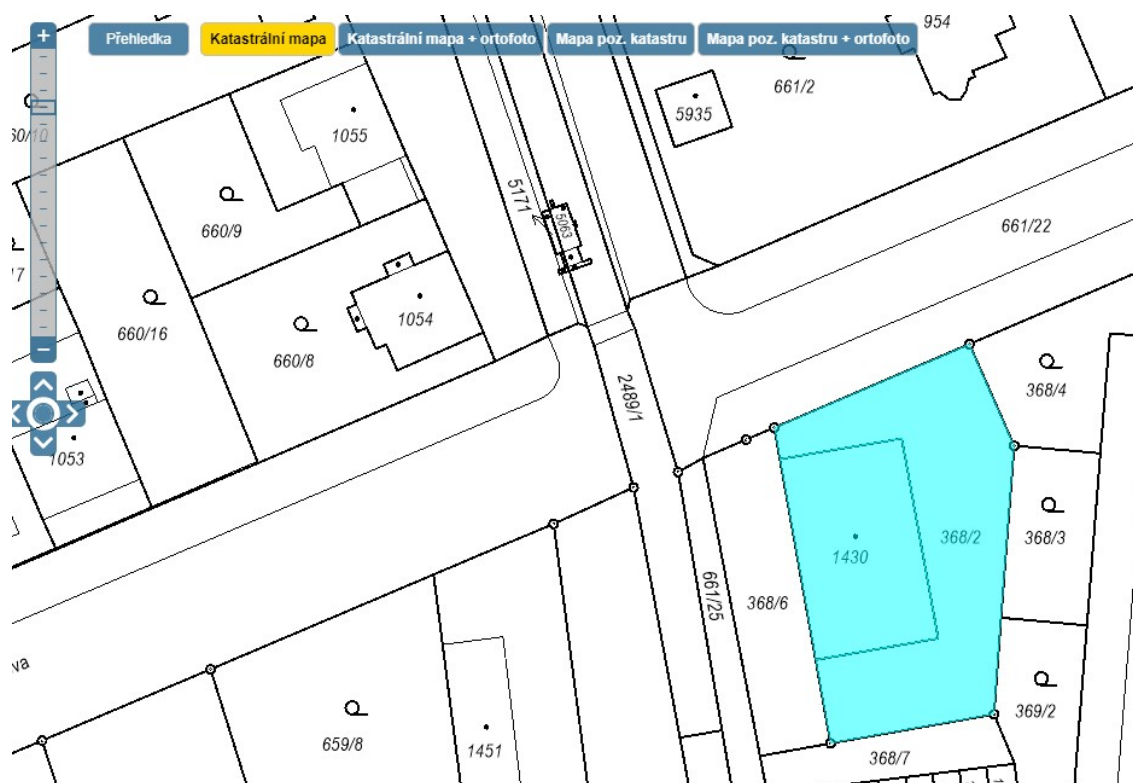
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 Hranice](#) ¹⁷

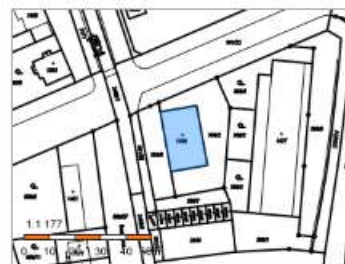
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.12.2022 14:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1430
Obec:	Hranice [513750]
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	4126
Výměra (m²):	340
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 176



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dostál Jiří, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/12
Dostálová Hana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/12
Hapala Petr, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
Koleňáková Věra, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
Příkaský Daniel, Hranice VII-Slavič 99, 75361 Hranice	1/12
Příkaský Lumír, Palackého 1469, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/12
SJM Socha Josef a Sochová Eva, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
SJM Vindiš Zdeněk MUDr. a Vindišová Dagmar Mgr., Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6

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

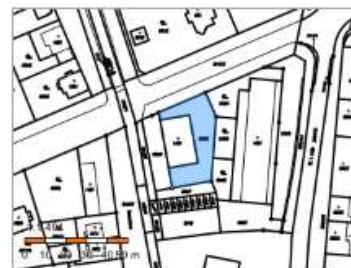
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.12.2022 14:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	368/2 ^{úř}
Obec:	Hranice [513750] ^{úř}
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	4126
Výměra (m ²):	613
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dostál Jiří, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/12
Dostálová Hana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/12
Hapala Petr, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
Koleňáková Věra, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
Příkaský Daniel, Hranice VII-Slavič 99, 75361 Hranice	1/12
Příkaský Lumír, Palackého 1469, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/12
SJM Socha Josef a Sochová Eva, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6
SJM Vindiš Zdeněk MUDr. a Vindišová Dagmar Mgr., Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice	1/6

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 Hranice](#)^{úř}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.12.2022 14:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Měj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 176
Obec:	Hranice [513750] ¹
Část obce:	Hranice I-Město [414352] ¹
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	4126
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1430
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezení jednotky

176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 176/5, 176/6

 Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dostál Jiří, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice Jednotka: 176/4	1/12
Dostálová Hana, Budovatelů 240/3, Přerov I-Město, 75002 Přerov Jednotka: 176/4	1/12
Hapala Petr, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice Jednotka: 176/6	1/6
Koleňáková Věra, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice Jednotka: 176/1	1/6
Příkaský Daniel, Hranice VII-Slavič 99, 75361 Hranice Jednotka: 176/5	1/12
Příkaský Lumír, Palackého 1469, Hranice I-Město, 75301 Hranice Jednotka: 176/5	1/12
SJM Socha Josef a Sochová Eva, Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice Jednotka: 176/3	1/6
SJM Vindiš Zdeněk MUDr. a Vindišová Dagmar Mgr., Máchova 176, Hranice I-Město, 75301 Hranice Jednotka: 176/2	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

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
Vlastnictví 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 Hranice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.12.2022 14:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

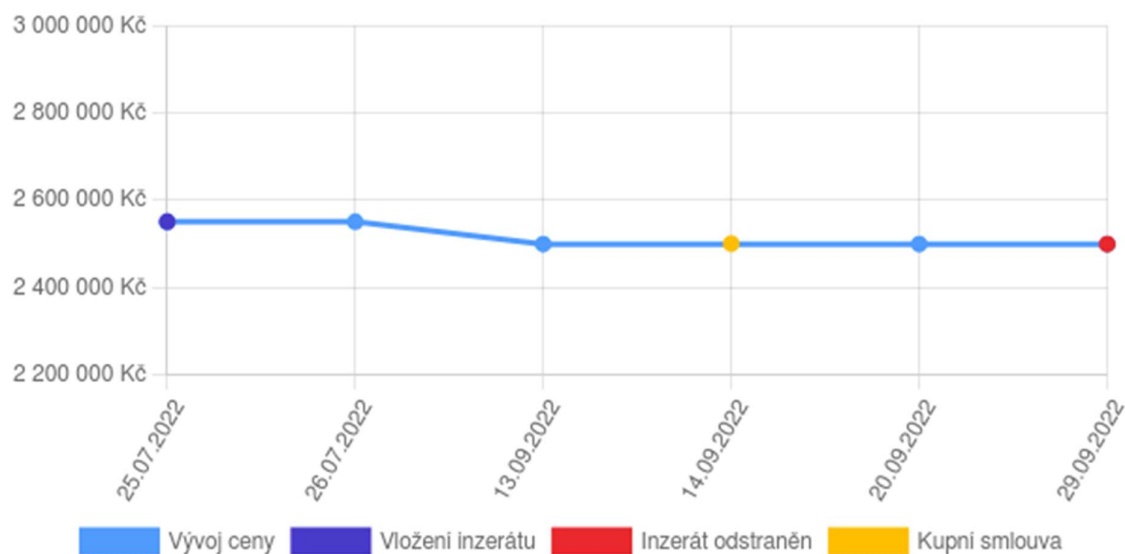


Byt, 56 m², Obránců míru č.p. 1365, Hranice, okres Přerov

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Obránců míru č.p. 1365, Hranice, okres Přerov

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



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

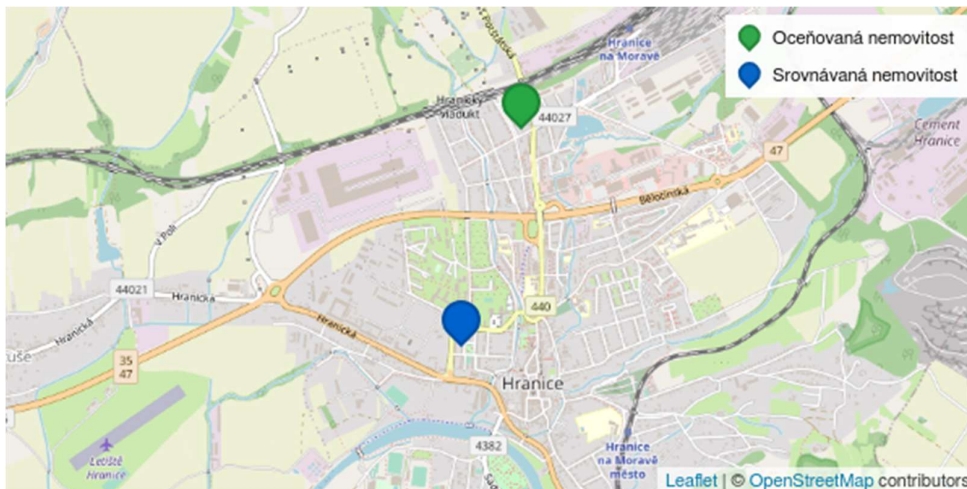
Lokalita	Obránců míru č.p. 1365, Hranice, okres Přerov	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Číslo řízení	V-2055/2022-835	Datum podpisu KS	14.09.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	2
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	56 m ²

Vážení klienti, představujeme byt 2+1 ve výborné lokalitě. Nacházíme se v Hranicích na Moravě na ulici Obránců míru ve velmi žádané městské části. Ta je známá svojí výbornou polohou, dobrou dostupností do centra a kompletní občanskou vybaveností. Jedná se o byt v panelovém domě, který prošel kompletní revitalizací fasády včetně zateplení, výměny oken a střechy. Předmětem prodeje je byt o užitné ploše 51 m² s balkonem, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží. K bytu náleží sklepní kóje a možnost užívat společné prostory domu včetně kolárny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

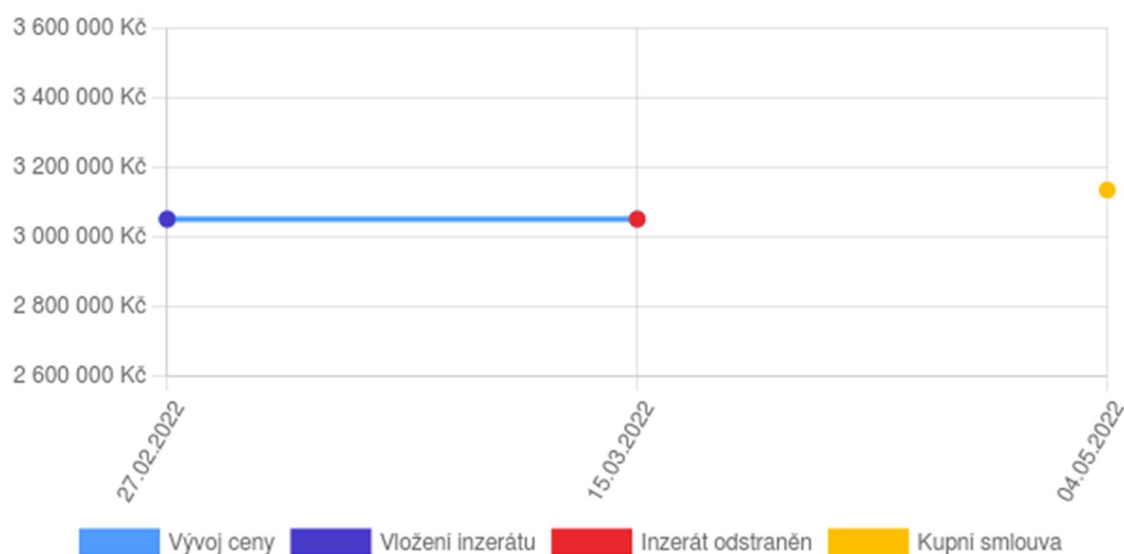


Byt, 70 m², Nová č.p. 1823, Hranice, okres Přerov

Celková cena: 3 134 000 Kč

Lokalita: Nová č.p. 1823, Hranice, okres Přerov

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



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

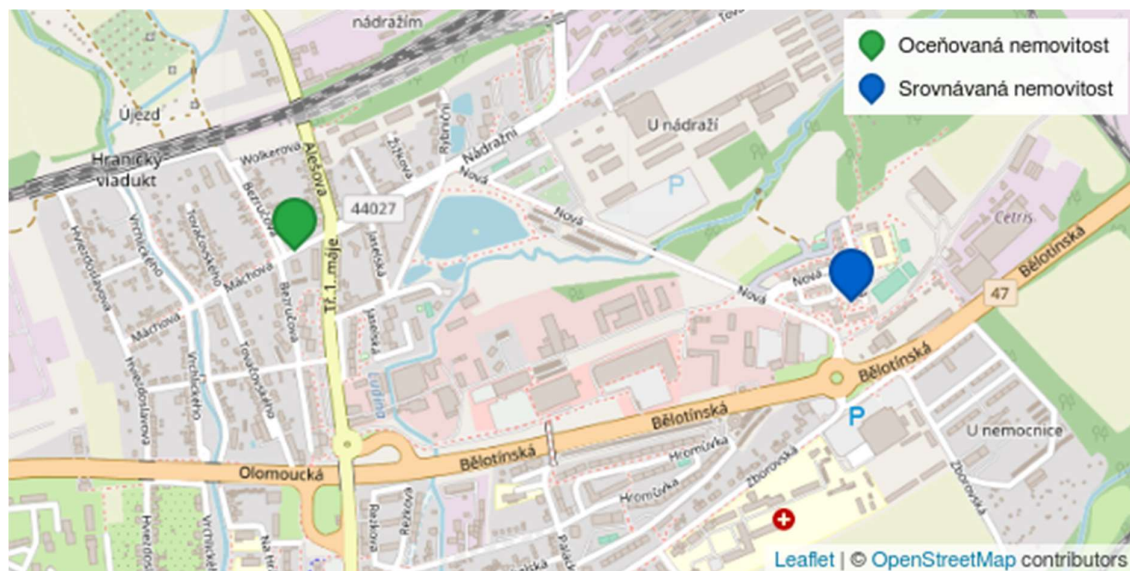
Lokalita	Nová č.p. 1823, Hranice, okres Přerov	Cena dle KS	3 134 000 Kč
Číslo řízení	V-1034/2022-835	Datum podpisu KS	04.05.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	3 050 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Užitná plocha	70 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	70 m ²

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v Hranicích na ulici Nová. Rozměr bytu je 70 m². Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Součástí bytu je zasklená lodžie vybavená vnější roletou. Byt je v původním stavu: umakartové jádro, původní kuchyňská linka. K bytu náleží i sklepní kóje. Volný ihned. Nedaleko domu je supermarket, ZŠ, MŠ i pošta. V případě potřeby Vám nabízíme spolupráci s našim hypotečním specialistou, který pro Vás rád zajistí optimální financování. V případě, že Vás nabídka zaujme neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

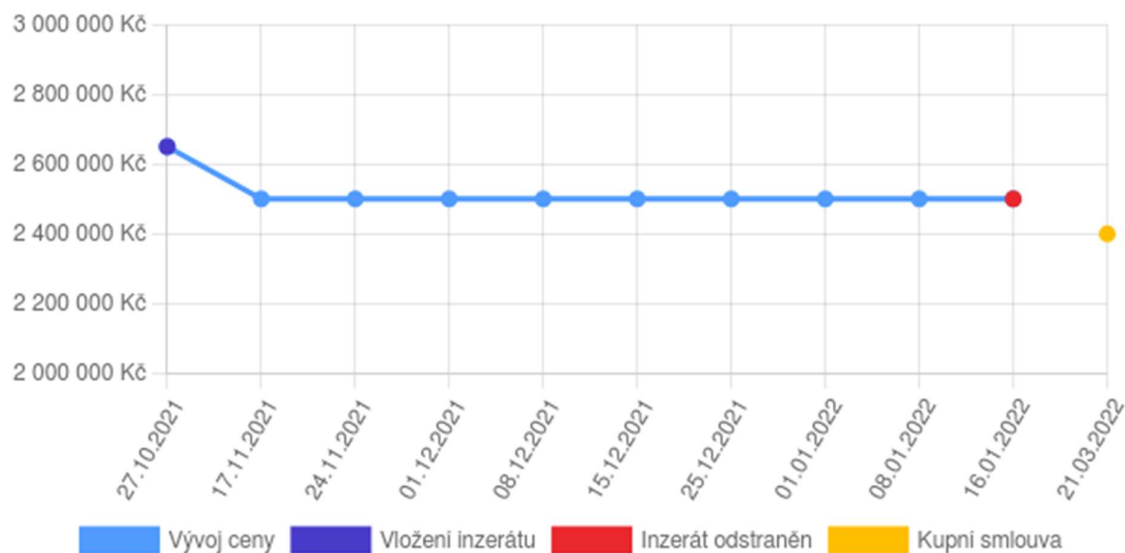


Byt, 52 m², Jaselská č.p. 1613, Hranice, okres Přerov

Celková cena: 2 400 000 Kč

Lokalita: Jaselská č.p. 1613, Hranice, okres Přerov

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



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

Lokalita	Jaselská č.p. 1613, Hranice, okres Přerov	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Číslo řízení	V-689/2022-835	Datum podpisu KS	21.03.2022
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 500 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Podlahová plocha	52 m ²	Užitná plocha	52 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod		

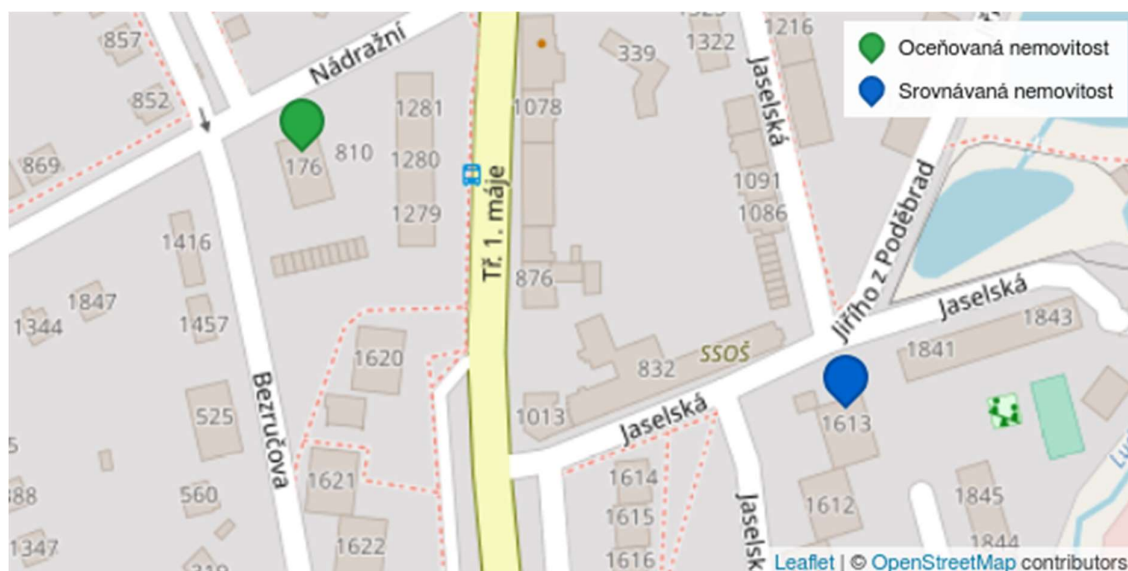
Bytová jednotka 2+1 o celkové výměře 43 m² + lodžie 3 m² + sklep 5 m². Byt je v původním stavu, 2 samostatné pokoje, koupelna s vanou, WC samostatné, prostorná předsíň. Koupelna aktuálně umakart. Byt se nachází ve 2.

patře z 8. Dům prošel kompletní revitalizací, okna plastová, lodžie zasklená. V domě výtah. Klidná ulice s dostatkem míst k parkování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

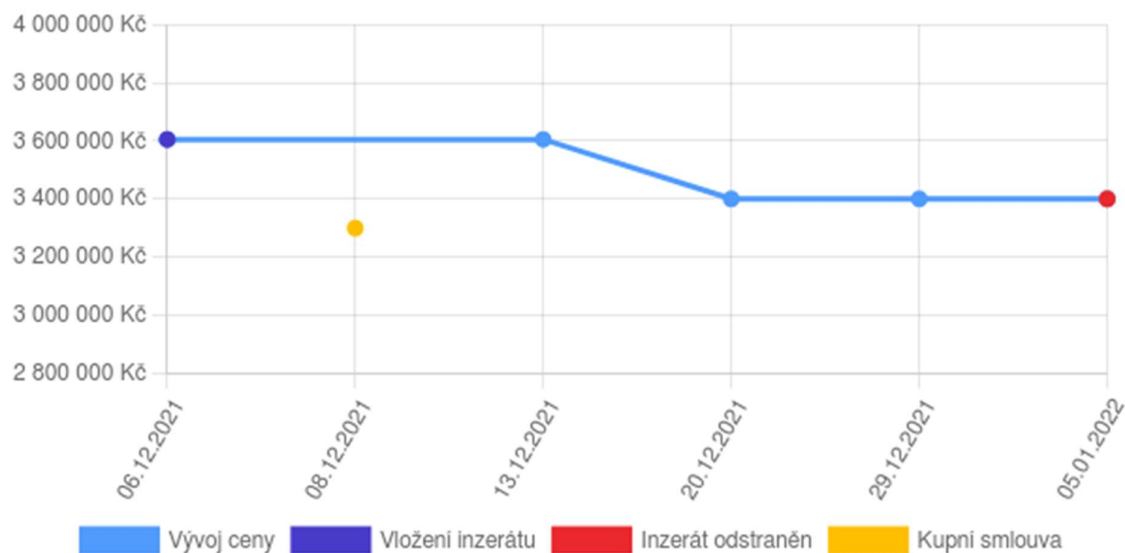


Byt, 64 m², Hromůvka č.p. 1885, Hranice, okres Přerov

Celková cena: 3 300 000 Kč

Lokalita: Hromůvka č.p. 1885, Hranice, okres Přerov

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



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

Lokalita	Hromůvka č.p. 1885, Hranice, okres Přerov	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Číslo řízení	V-3335/2021-835	Datum podpisu KS	08.12.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlahová plocha	64 m ²
Užitná plocha	64 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Plyn	Plynovod

Dovolte mi, abych vám představil další byt k prodeji, který je po zdařilé rekonstrukci. Třípokojová dispozice s nadstandardně velkou kuchyní a lodžii. Nachází se v žádané lokalitě města Hranice a doslova přes most od nákupního centra Stop Shop. Při rekonstrukci tohoto bytu majitelé kladli důraz na funkčnost, která se rázem

odráží v příjemném prostředí a dýchne na vás rodinnou pohodou. Při výběru materiálů majitelé sáhli po dřevitých a zároveň elegantních tónech, které podtrhují teplo domova. Nadstandardně velká kuchyně prošla zdařilou proměnou, je osazena vestavěnou myčkou a lednicí, plynovým sporákem a velkým množstvím zásuvek na potřebné vybavení. Zcela jistě se zalíbí nejedné hospodyně. Díky prostoru je zde možné mít i jídelní stůl až pro čtyři osoby, které nebudou mít pocit stísněnosti. Aby se utvrdila praktičnost, je na podlaze položena laminátová podlaha. Prostorově velký obývací pokoj nabídne vše, co byste mohli potřebovat, ať už herní koutek pro nejmenší nebo pracovní stůl, kde vyřídíte veškerou práci z pohodlí domova. Vzhledem k rozložení bytu se do ložnice a na lodžii dostanete pohodlně, bez složitého obcházení, a vzhledem k jižní orientaci budete mít sluncem prosvícený interiér. Pokud budete bydlet v bytě maximálně ve čtyřech osobách, určitě oceníte oddělenou toaletu od koupelny, jež prošla rekonstrukcí včetně výměny elektrických rozvodů a stoupaček. S ohledem na čistotu zde byla také položena dlažba, která bude mít za následek lehčí údržbu. Dětský pokoj, který je přístupný z chodby, nabídne dostatek prostoru pro dvě vyrůstající děti, jež budou mít dostatek prostoru a zároveň částečnou odloučenost zejména v pubertálním věku. Kompletní podlahová plocha bytu je 70 m², lodžie má plochu 4 m². K bytu patří také sklepní kóje o velikosti 2 m². Plocha užitná je 64 m². Vzhledem k dobrým sousedům panuje v domě klidná a přátelská atmosféra, jež má za následek bezproblémové vztahy, které vám nebudou působit v budoucnu žádné problémy. Byt je v současné době v osobním vlastnictví, proto bude financování z hypotečního úvěru možné bez větších problémů. V případě, že budete chtít využít financování, nabídneme vám služby naší hypoteční makléřky, která navrhne nejlepší možná řešení. Ulice Hromůvka, se nachází na velmi strategickém místě části Hranice I-Město, doslova přes most od nákupního centra, přes cestu se nachází hranická nemocnice. Mateřská škola je přímo v sousedství domu. Pokud se vám byt líbí, neváhejte mi zavolat prakticky kdykoliv. Domluvíme si termín schůzky a předem Vám zašlu webové stránky, kde naleznete informace na jednom místě, abyste před osobní prohlídkou znali veškeré podrobnosti (zálohy, rozměry, půdorys, 3D prohlídku). Cena je stále k jednání. Do té doby, než se potkáme, se mějte hezky a těším se na prohlídku. Adam

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

