

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1849-383/2015

Objednatel:

PROKONZULTA, a. s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 537/1, ulice Družstevní, část obce Hranice I-město, obec Hranice, spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 537 ve výši 94/376, a podílu na pozemku p.č. 2412 ve výši 94/376, část obce Hranice I-město, obec Hranice, okres Přerov, kat. území Hranice, kraj Olomoucký pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 18. 05. 2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 20. 05. 2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 537/1, ulice Družstevní, část obce Hranice I-město, obec Hranice, spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 537 ve výši 94/376, a podílu na pozemku p.č. 2412 ve výši 94/376, část obce Hranice I-město, obec Hranice, okres Přerov, kat. území Hranice, kraj Olomoucký pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název

nemovitosti: Bytová jednotka č. 537/1 v ulici Družstevní, v obci Hranice

Adresa: č. p. 537 ulice Družstevní

Kraj: Olomoucký

Okres: Přerov

Katastrální

území: Hranice

Obec: Hranice

Počet obyvatel: 18 651

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **720,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{465,12 \text{ Kč/m}^2}$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18. 05. 2015 za přítomnosti vlastníků předmětné nemovitosti pana Richarda Večeří a paní Jany Večeřové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 18. 05. 2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 18. 05. 2015 vlastníky nemovitostí panem Richardem Večeřou a paní Janou Večeřovou
- Fotodokumentace ze dne 18. 05. 2015

- Znalecký posudek č. 352-83/2007 ze dne 26. 07. 2007, vypracovala Ing. Martina Bakovská
- Kupní smlouva ze dne 29. 10. 2007, právní účinky vkladu do Katastru nemovitostí vznikly dnem 10. 01. 2008
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 441/2013 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb. a vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Teorie oceňování nemovitostí VIII. přepracované vydání, autor Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

SJM Večeřa Richard a Večeřová Jana, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Večeřa Richard a Večeřová Jana, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 537/1 (LV 7378) v ulici Družstevní, část obce Hranice I-město, obec Hranice, kat. území Hranice, okres Přerov, Olomoucký kraj, podíl na společných částech bytového domu č.p. 537 (LV 6561) ve výši 94/376 a podíl na parc. č. st. 2412 (LV 6561) ve výši 94/376, část obce Hranice I-město, obec Hranice, kat. území Hranice, okres Přerov, Olomoucký kraj

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 537/1 v ulici Družstevní, část obce Hranice I-město, obec Hranice, kat. území Hranice, okres Přerov
Slovní popis
<p>Město Hranice se nachází v okrese Přerov v Olomouckém kraji, 23 km severovýchodně od Přerova na soutoku Bečvy a Veličky. Historické jádro je městskou památkovou zónou. Město se skládá ze dvou nesousedících území. Jedno je tvořeno částmi Město, Lhotka, Velká, Drahotuše, Rybáře, Valšovice a Slavič, která je ke zbytku území připojena úzkým pásem podél Bečvy. Druhá část je tvořena částmi Středolesí a Uhřínov.</p>
<p>Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zděném bytovém domě o 2 nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím a neobytnou půdou. Konstrukce domu je zděná, základy jsou betonové s poškozenou izolací. Stropy objektu jsou železobetonové s překlady. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je valbová, krytinu tvoří plech s nátěrem. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven v roce 1968. Společné části domu: vchod do domu, schodiště, kolárna, sklady, původní prádelna, sklepy, místnost pro vodoměry, půda (vlastníci předmětu ocenění neměli v době místního šetření klíče od půdy), chodby. Zdivo bytového domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad, v suterénu poškozené omítky od špatné izolace základů, místně je poškozená vnější omítka – obnažené zdivo. Střecha bytového domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí, ale nezatéká jí. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Nové plastové vstupní dveře, nová plastová okna u schodiště, některé bytové jednotky mají plastová okna, ostatní okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešený bytový dům s dobrou údržbou. V bytovém domě se nachází čtyři bytové jednotky, které jsou řešeny stejně jako oceňovaný byt. Podíl na společných částech domu a pozemku je pro všechny bytové jednotky stejný.</p>
<p>Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Jednotka byla v letech 2007-2008 částečně zrekonstruována v tomto rozsahu: Dispozičně byla v bytové jednotce rozšířena koupelna o část spíže. Spíž v kuchyni byla zmenšena. Zrekonstruována</p>

koupelna a toaleta. V koupelně vybudován podhled s bodovými světly. Instalována nová kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, připraveno připojení pro myčku. Vestavěné skříně v předsíni a ložnici. Nové podlahy v koupelně, toaletě a kuchyni. Výměna vstupních dveří do bytu za bezpečnostní protipožární. Nové vnitřní dveře dřevěné prosklené i plné. Výměna původní karmy za plynový kotel s ohřevem vody, měděné rozvody do radiátorů. Plynový kotel je umístěn v místnosti s toaletou. Rozvody elektřiny provedeny v mědi. Rozvody vody provedeny v plastu.

Dispozice bytové jednotky je 3+1, k bytu náleží balkón a tři sklepy. Popis místností bytové jednotky dle podlaží: 1.PP – tři sklepy, 1.NP – předsíň, koupelna, toaleta, kuchyně, spíž, ložnice, dětský pokoj, obývací pokoj se vstupem na balkón. Podlahy v obývacích místnostech jsou původní parkety s koberci, v ostatních místnostech bytu je nová keramická dlažba, na balkóně je původní keramická dlažba. Okna v objektu jsou původní dřevěná s dvojsklem, nejsou vybavena žaluziemi. Koupelna je vybavena rohovou vanou, WC je vybaveno závěsnou splachovací toaletou. Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře jednotky jsou protipožární s bezpečnostními prvky. Vybavení bytu: vestavěné skříně v předsíni a ložnici, běžné osvětlovací lustry, v koupelně snížený podhled s bodovými světly, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Byt je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do obecní kanalizace, připojen k plynovodu. Vytápění – kombinovaným plynovým kotlem, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v jednotce plynový kombinovaný kotel. Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Elektrické rozvody v jednotce jsou provedeny v mědi a voda v plastu. Okna se nachází ve stavu před výměnou. Vybavení jednotky je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku s dobrou údržbou.

Pozemek, na kterém se nachází bytový dům, je rovinatý, neoplocený. Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce s dobrou dostupností centra obce. Okolí objektu - za bytovým domem (severní strana) se nachází další podobný bytový dům, za ním jsou garáže, a za nimi louka a rybník; na východní straně se nachází zahrádky a sklady; na západní straně jsou také sklady; na jižní straně obchodní centrum a nákupní galerie. Dle sdělení vlastníků hluk ze skladů lze slyšet pouze, když probíhá nakládka do kamionů. Stavební firmy už nesídlí v dané oblasti. Blízkost zeleně - zeleň a rybník Kuchyňka vzdáleny cca 200 m od bytového domu. Možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. V obci je dostupná kulturní i sportovní vybavenost. Nejdůležitější úřady se nachází v místě.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD, autobusové a vlakové nádraží vzdáleny přes 1 km. Příjezd k objektu je po ulici Družstevní, objekt je umístěn na jejím slepém konci. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu na obecní parcele. Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastníků je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné. Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Doplňující popis předmětu ocenění je uveden v následující tabulce.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží:	2 + neobytná půda
	Počet podzemních podlaží:	1
	Dům byl postaven v roce:	1968, stáří domu 47 let
	Rok rekonstrukce domu:	2010
	Rozsah rekonstrukce domu:	Před pěti lety byla vyměněna původní okna ve společných prostorech chodby a schodiště za nová plastová, stejně tak byly vyměněny vstupní dveře do

		<p>bytového domu za plastové prosklené. V rámci výměny oken a vstupních dveří proběhla výmalba společné chodby a schodiště.</p> <p>Při schodišti vedoucího do 1.NP je nainstalována plošina pro vozíčkáře. Když je plošina v provozu, jde v předmětné nemovitosti, konkrétně ložnici slyšet hluk motorů. Dle sdělení majitelů bytu bývá plošina spouštěna minimálně a nikdy ne v noci.</p> <p>Dle majitelů předmětné nemovitosti by asi měla letos proběhnout oprava porušené izolace základů, která způsobuje vlhkost vnitřních omítek v podzemním podlaží a tím jejich narušení.</p> <p>V budoucnu je plánována výměna střešní krytiny. Vlastníci odvádí do fondu oprav bytového domu 1 000 Kč měsíčně.</p>
	Základy:	betonové s porušenou izolací proti vlhkosti
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Stropy:	železobetonové s překlady s rovným podhledem
	Střecha:	valbová
	Krytina střechy:	pozinkovaný plech - nátěr
	Klempířské prvky:	pozinkovaný plech
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové dvouvrstvé
	Společné prostory bytového domu:	<p>Hlavní vchod do domu z jihovýchodní strany, vedlejší vchod do domu ze severovýchodní strany, společné chodby v suterénu, teracové schodiště, kolárna, společné sklepní prostory, bývalá prádelna, místnost pro hlavní uzavěr vody, půda, která není upravena pro obyvatelné podkroví.</p> <p>Každý týden mají na starosti úklid společných prostor vlastníci jedné bytové jednotky, kteří se pravidelně střídají.</p> <p>K bytovému domu ze severovýchodní strany náleží v úrovni 1.NP dva sklady, které jsou přístupné z exteriéru. V jednom skladu jsou umístěny plynoměry pro všechny bytové jednotky.</p> <p>Poštovní schránky jsou umístěny uvnitř bytového domu, schránka pro reklamní letáky je umístěna zvenku budovy.</p>
	Popis stavu bytového domu:	standardní bytový dům s dobrou údržbou
	Vady bytového domu:	<p>vady zdiva - porušená hydroizolace základů, která způsobuje narušení vnitřních omítek v podzemním podlaží, vnější omítky místě poškozené – obnažené zdivo</p> <p>vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí / výměnou, střechou nezatéká</p> <p>vady rozvodů - bez viditelných vad</p> <p>vady oken – v některých společných částech vyměněna za nová plastová, některé bytové jednotky mají plastová okna, ostatní okna původní dřevěná zdvojená, v podzemním podlaží jednoduchá ocelová</p> <p>vady vybavení - bez viditelných vad</p>
Popis bytové jednotky:	Dispozice bytové jednotky:	3+1
	Podlaží bytové jednotky:	1.NP
	Rok rekonstrukce jednotky:	2007-2008

Rozsah rekonstrukce jednotky:	<p>Dispozičně byla v bytové jednotce rozšířena koupelna o část spíže. Spíž v kuchyni byla zmenšena.</p> <p>Zrekonstruována koupelna a toaleta.</p> <p>V koupelně vybudován podhled s bodovými světly.</p> <p>Instalována nová kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, připraveno připojení pro myčku.</p> <p>Vestavěné skříně v předsíni a ložnici.</p> <p>Nové podlahy v koupelně, toaletě a kuchyni.</p> <p>Výměna vstupních dveří do bytu za bezpečnostní protipožární. Nové vnitřní dveře dřevěné prosklené i plné.</p> <p>Výměna původní karmy za plynový kotel s ohřevem vody, měděné rozvody do radiátorů. Plynový kotel je umístěn v místnosti s toaletou.</p> <p>Rozvody elektřiny provedeny v mědi.</p> <p>Rozvody vody provedeny v plastu.</p>
Typ oken v jednotce:	původní dřevěná s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
Orientace oken obytných místností:	Jihovýchod (obývací pokoj se vstupem na balkón a ložnice), severozápad (dětský pokoj a kuchyně). Koupelna i toaleta jsou bez oken, koupelna opatřena ventilátorem.
Vybavení koupelny:	rohová vana
Toaleta:	závěsná splachovací toaleta
Vstupní dveře:	dřevěné protipožární a bezpečnostní prvky
Typ zárubní:	ocelové
Vnitřní dveře:	v části prosklené, v části plné
Osvětlovací technika:	běžné osvětlovací prvky – lustry, v koupelně bodová světla v podhledu
Klimatizace:	ne
Pohybový alarm a kamerový systém:	ne
Vestavěné skříně:	ano, vestavěná dřevěná skřín v předsíni a ložnici
Kuchyňská linka:	Nová kuchyňská linka s vloženým sporákem a troubou, který si majitelé při přestěhování chtějí vzít s sebou. Pod dřezem připraveny vývody pro myčku. Lednice umístěna samostatně.
Popis místností a rozměry v m ² :	<p>Pokoj č. 1 (obývací pokoj, vstup z před síně) – 20,00 m²</p> <p>Pokoj č. 2 (dětský pokoj, vstup z obývacího pokoje) – 16,50 m²</p> <p>Pokoj č. 3 (ložnice, vstup z před síně) – 11,30 m²</p> <p>Kuchyně (vstup z před síně) – 10,60 m²</p> <p>Před síň – 9,20 m²</p> <p>Koupelna (vstup z před síně) – 4,40 m²</p> <p>Toaleta (vstup z koupelny) – 2,00 m²</p> <p>Spíž (vstup z kuchyně) – 0,60 m²</p> <p>Sklep č. 1 – 8,10 m²</p> <p>Sklep č. 2 – 5,60 m²</p> <p>Sklep č. 3 – 5,70 m²</p> <p>Balkón (vstup z obývacího pokoje) – 3,60 m²</p> <p>Celková podlahová plocha obytných místností včetně balkónu – 78,20 m²</p> <p>Celková podlahová plocha obytných místností, balkónu a sklepních prostor – 97,60 m²</p>
Elektřina:	připojení k rozvodné síti, 220 V, zesílené jističe pro sporák a případnou myčku
Vodovod:	připojení k obecnímu vodovodu

	Svod splašek:	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod:	připojení k plynovodu
	Řešení vytápění v bytě:	vlastní kombinovaný plynový kotel umístěný u toalety
	Topná tělesa:	plynový kotel s rozvodem do původních litinových závěsných radiátorů
	Řešení ohřevu vody v bytě:	plynovým kombinovaným kotlem
	Podlahy v bytě:	v obytných místnostech – původní parkety v koupelně a toaletě – nová keramická dlažba v kuchyni a předsíni – nová keramická dlažba na balkóně – původní keramická dlažba ve sklepních místnostech - cementový potěr, PVC
	Popis stavu bytové jednotky:	standardní bytová jednotka s dobrou údržbou
	Vady bytové jednotky:	vady zdiva - bez viditelných vad vady rozvodů – nově provedeny vady oken - zastaralý prvek před výměnou vady vybavení - bez viditelných vad
Popis pozemku bytového domu:	Trvalé porosty na zahradě:	K bytovému domu nenáleží zahrada. Travní porost kolem bytového domu a sousedního bytového domu na pozemku p.č. 1000/7 patří soukromým vlastníkům (Švarcová Anna, Hranice I-Město, 75301 Hranice a Švarcová Hana Mgr., Hranice I-Město, 75301 Hranice). Dle sdělení vlastníků lze pozemek využívat pro dětské hraní. V Katastru nemovitostí není uvedeno pro tento pozemek žádné věcné břemeno.
	Venkovní stavby:	Dva sklady přiléhající k bytovému domu ze severovýchodní strany v úrovni 1.NP. V jednom skladu umístěny plynoměry, přístup do skladů zvenčí.
	Sklon pozemku:	rovinatý
	Oplocení:	bez oplocení
	Přístupová cesta k objektu:	Přístup bezproblémový z ulice Družstevní po zpevněném obecním pozemku p.č. 1000/9, vlastník Město Hranice. Bytový dům se nachází na konci ulice Družstevní, která není dále průjezdná.
Popis okolí:	Popis okolí:	sklady a obchodní střediska, garáže, zahrádky
	Poloha v obci:	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost:	dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení kulturní vyžití - v místě je vybavenost z hlediska kulturních zařízení (zámek, synagogy, malé kino, divadlo) sportovní vyžití - v místě je vybavenost z hlediska sportovního vyžití (aquapark, letní koupaliště, stadiony, fitness, autokemp) dostupnost úřadů - nejdůležitější úřady v místě
	Životní prostředí:	Kvalita životního prostředí – za bytovým domem (severní strana) se nachází další podobný bytový dům, za ním jsou garáže, a za nimi louka a rybník; na východní straně se nachází zahrádky a sklady; na západní straně jsou také sklady; na jižní straně obchodní centrum a nákupní galerie. Dle sdělení vlastníků hluk ze skladů lze slyšet pouze, když probíhá nakládka. Stavební firmy už nesídlí v dané oblasti. Blízkost zeleně - zeleň a rybník Kuchyňka vzdáleny cca 200 m od bytového domu. Možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

	<p>Spojení a parkovací možnosti:</p> <p>spojení - zastávka MHD cca 300 m, autobusové nádraží vzdáleno cca 1 km, železniční nádraží vzdáleno cca 1,3 km</p> <p>parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u bytového domu na obecním pozemku p.č. 1000/9 – ostatní plocha</p>
	<p>Sousedé a kriminalita:</p> <p>vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastníci jsou se sousedy v běžném kontaktu</p> <p>kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace:	<p>Internetové připojení je možné přes pevnou linku (společnost Telefónica O2), která je do bytového domu zavedena.</p> <p>Televizní připojení je možné přes vlastní satelit. Vlastníci předmětné nemovitosti si při stěhování chtějí vzít satelit s sebou.</p> <p>Za bytovým domem se nachází podobný bytový dům a za ním jsou umístěny garáže, které dříve patřily k bytovým jednotkám. Některé z těchto garáží vlastní stále vlastníci bytových jednotek. K předmětné bytové jednotce však žádná z těchto garáží nenáleží.</p> <p>Orientační měsíční platby dle sdělení vlastníků: fond oprav 1000Kč, voda 750 Kč, elektřina 1500 Kč, plyn 2500 Kč</p>

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18. 05. 2015 používáme 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 prodeji 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.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18. 05. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 537/1

2. Ocenění pozemků

2.1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 2412

II. Ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Ocenění dle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Insolvenční řízení.	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

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 - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez	II	0,00

možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - Zdroj: www.mpsv.cz, data k 30. 04. 2015 - Olomoucký kraj 7,7 %, okres Přerov 8,8 %.	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,901}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 537/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	13 140,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj č. 1:	20,00 *	1,00 =	20,00 m ²
Pokoj č. 2:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
Pokoj č. 3:	11,30 *	1,00 =	11,30 m ²
Kuchyně:	10,60 *	1,00 =	10,60 m ²
Předsíň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
Koupelna:	4,40 *	1,00 =	4,40 m ²
Toaleta:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
Spíž:	0,60 *	1,00 =	0,60 m ²
Sklep č. 1:	8,10 *	0,80 =	6,48 m ²
Sklep č. 2:	5,60 *	0,80 =	4,48 m ²
Sklep č. 3:	5,70 *	0,80 =	4,56 m ²
Balkón:	3,60 *	0,17 =	0,61 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<hr/> 90,73 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 - Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kriterium 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 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,826}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,910$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 13\,140,- \text{ Kč/m}^2 * 0,826 = 10\,853,64 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 90,73 \text{ m}^2 * 10\,853,64 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 0,910 = 887\,161,96 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 887 161,96 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 2412

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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 chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,910$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,910 = 0,901$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	465,12	0,901		419,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2412	218,00	419,07	91 357,26
Stavební pozemek - celkem			218,00 m ²		91 357,26
Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 2412 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 91 357,26 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	94 / 376
Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 2412 - zjištěná cena					= 22 839,32 Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 537/1 v ulici Družstevní, část obce Hranice I-město, obec Hranice, kat. území Hranice, okres Přerov, Olomoucký kraj
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku				
č.	Lokalita	rozměry	stav	konstrukce
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 537/1, Družstevní 537, Hranice I-město, lokalita v oblasti průmyslových objektů - skladů, zeleň v docházkové vzdálenosti, obchodní centrum v blízkosti. Lokalita navazující na střed obce.	3+1, balkon, tři sklepy, podlahová plocha 78 m ² , 1.NP z 2 NP	dobrý, plastové vstupní dveře a okna u schodiště	zděná
	Dispozičně byla v bytové jednotce rozšířena koupelna o část spíže. Spíž v kuchyni byla zmenšena. Zrekonstruována koupelna a toaleta. V koupelně vybudován podhled s bodovými světly. Instalována nová kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, připraveno připojení pro myčku. Vestavěné skříně v předsíni a ložnic. Nové podlahy v koupelně, toaletě a kuchyni. Výměna vstupních dveří do bytu za bezpečnostní protipožární. Nové vnitřní dveře dřevěné prosklené i plné. Výměna původní karmy za plynový kotel s ohřevem vody, měděné rozvody do radiátorů. Plynový kotel je umístěn v místnosti s toaletou. Rozvody elektřiny provedeny v mědi. Rozvody vody provedeny v plastu. Vytápění vlastním plynovým kotlem, ohřev vody plynovým kotlem. Společné prostory - půda, sklepní místnosti, kolárna, bývalá prádelna, schodiště. Osobní vlastnictví.			
1	Hromůvka, Hranice - Hranice I-Město, lokalita v zástavbě bytových domů, zeleň i obchodní centrum v docházkové vzdálenosti. Lokalita navazující na střed obce.	3+1, sklep, podlahová plocha 75 m ² , 4.NP z 8 NP	dobrý, plastová okna, nově omítnut	panelová
	Byt v 4.NP panelového domu. Podlahová plocha bytu je 75 m ² , příslušenství sklep. Byt v původním, zachovalém stavu, původní umakartové jádro v koupelně, původní kuchyňská linka. Dům po revitalizaci, plastová okna. Podlahy nové PVC a parkety. V koupelně vana a umyvadlo. Výtah, parkoviště před domem. Vytápění ústřední dálkové. Družstevní byt.			
2	Struhlovsko, Hranice - Hranice I-Město, lokalita v zástavbě bytových domů, v blízkosti frekventovaná silnice č. 47 - Olomoucká a za ní výrobní hala společnosti CTP Invest. Lokalita navazující na střed obce, zeleň v docházkové vzdálenosti.	3+1, balkon, sklep, podlahová plocha 61 m ² , 5.NP z 5 NP	dobrý, plastová nově omítnut	panelová
	Podlahová plocha bytu je 61 m ² , příslušenství sklep. Byt po částečné rekonstrukci. Nová koupelna (klasická vana) a kuchyňská linka v jednoduchém provedení bez vestavěných spotřebičů. Dům po revitalizaci, plastová okna. Podlahy PVC a parkety. Parkoviště před domem. Vytápění ústřední dálkové. Družstevní byt.			
3	Mlýnský příkop, Hranice - Hranice I-Město, lokalita v zástavbě bytových domů, u středu obce, zeleň v podobě parku v docházkové vzdálenosti.	3+1, lodžie, podlahová plocha 71 m ² , 4.NP z 9 NP	dobrý, plastová okna, rekonstr. výtah a stupačky, letos plánováno zateplení a nová fasáda	panelová
	Po celkové rekonstrukci, v osobním vlastnictví, ve 4.NP panelového domu, o celkové výměře 71 m ² . Byt se sestává z předsíně s vestavěnými skříněmi, obývacího pokoje s přístupem na opravenou krytou lodžii, koupelny s WC, kuchyni s novou kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, jídelny, dětského pokoje a ložnice s vestavěnými skříněmi. Celková rekonstrukce byt.jednotky proběhla v roce 2010. Vytápění bytového domu vlastní centrální plynovou kotelnou. Osobní vlastnictví.			

Bytová jednotka číslo	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - konstrukce	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	950 000	0,85	807 500	1,03	0,98	0,99	0,95	1,02	0,98	0,9490	850 931
2	1 050 000	0,85	892 500	1,00	0,95	0,99	0,98	1,02	0,98	0,9213	968 717
3	1 225 000	0,85	1 041 250	1,03	0,97	0,99	1,06	1,03	1,00	1,0799	964 201
Celkem průměr											927 950
Minimum											850 931
Maximum											964 201
Směrodatná výběrová odchylka – s											66 739
Pravděpodobná spodní hranice - průměr – s											861 211
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											994 689
<p>K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu. Oceňovaný objekt - lokalita v blízkosti skladových budov, obchodní centrum, lokalita navazující na střed obce, zeleň v docházkové vzdálenosti. Č.1 - lokalita v zástavbě bytových domů, zeleň i obchodní centrum v docházkové vzdálenosti. Lokalita navazující na střed obce. Č.2 - lokalita v zástavbě bytových domů, v blízkosti frekventovaná silnice č. 47 - Olomoucká a za ní výrobní hala společnosti CTP Invest. Lokalita navazující na střed obce, zeleň v docházkové vzdálenosti. Č.3 - lokalita v zástavbě bytových domů, u středu obce, zeleň v podobě parku v docházkové vzdálenosti.</p> <p>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu. Oceňovaný objekt - podlah. plocha 78 m², balkón, tři sklepy. Č.1 - podlah. plocha 75 m², sklep. Č.2 – polah. plocha 61 m², balkón, sklep. Č.3 - podlah. plocha 71 m², lodžie.</p> <p>K3 - Koeficient úpravy konstrukce bytového domu. Oceňovaný objekt - zděná konstrukce. Č.1 - panelová konstrukce. Č.2 - panelová konstrukce. Č.3 - panelová konstrukce.</p> <p>K4 - Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší). Oceňovaný bytová jednotka - po částečné rekonstrukci (viz. popis horní tabulka). Č.1 - původní stav. Č.2 - po částečné rekonstrukci, provedení jednoduché, obyčejné. Č.3 - po celkové rekonstrukci.</p> <p>K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší). Porovnání stavu bytového domu. Oceňovaný objekt - vyměněna okna za plastová u schodišť a nové vstupní dveře. Č.1 - nová plastová okna a vstupní dveře, částečné omítnutí. Č.2 - nová plastová okna a vstupní dveře, omítnut. Č.3 - nová plastová okna a vstupní dveře, rekonstrukce výtahu, stupaček.</p> <p>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší). Porovnání vlastnictví bytové jednotky. Oceňovaný objekt - osobní vlastnictví. Č.1 - družstevní vlastnictví. Č.2 - družstevní vlastnictví. Č.3 - osobní vlastnictví.</p> <p>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší</p>											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

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

927 950,00 Kč

C. REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

I. Cena dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 537/1 887 161,96 Kč

1. Ocenění staveb celkem 887 161,96 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 2412 22 839,32 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 22 839,32 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50 910 000,00 Kč

II. Srovnávací hodnota 927 950,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

920 000,-- Kč

Slovy: devětsetdvacetisíckorunčeských

V Praze, dne 20. 05. 2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jana Vavříková

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 1849-383/2015 znaleckého deníku.

E. PŘÍLOHY

Výpisy z el. verze KN ze dne 18. 05. 2015

Snímek katastrální mapy

Mapy oblasti

Snímek záplavového území z aplikace Dibavod

Fotodokumentace z 18. 05. 2015

Srovnávané nemovitosti

Výpisy z elektronické verze Katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	537/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 537
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	7378
Podíl na společných částech:	94/376

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Večeřa Richard a Večeřová Jana, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 537
Obec:	Hranice [513750]
Část obce:	Hranice I-Město [414352]
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	6561
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 2412
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Výmezené jednotky

[537/1](#), [537/2](#), [537/3](#), [537/4](#)

+ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Damek Jaroslav, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376
SJM Malik Josef a Maliková Lenka, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376
SJM Mynář Josef a Mynářová Ludmila Ing., Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376
SJM Večeřa Richard a Večeřová Jana, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376

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

Vlastnictví jednotek

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2412
Obec:	Hranice [5137501]
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	6561
Výměra [m ²]:	218
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. 537



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Damek Jaroslav, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376
SJM Malík Josef a Malíková Lenka, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376
SJM Mynář Josef a Mynářová Ludmila Ing., Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376
SJM Večeřa Richard a Večeřová Jana, Družstevní 537, Hranice I-Město, 75301 Hranice	94/376

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

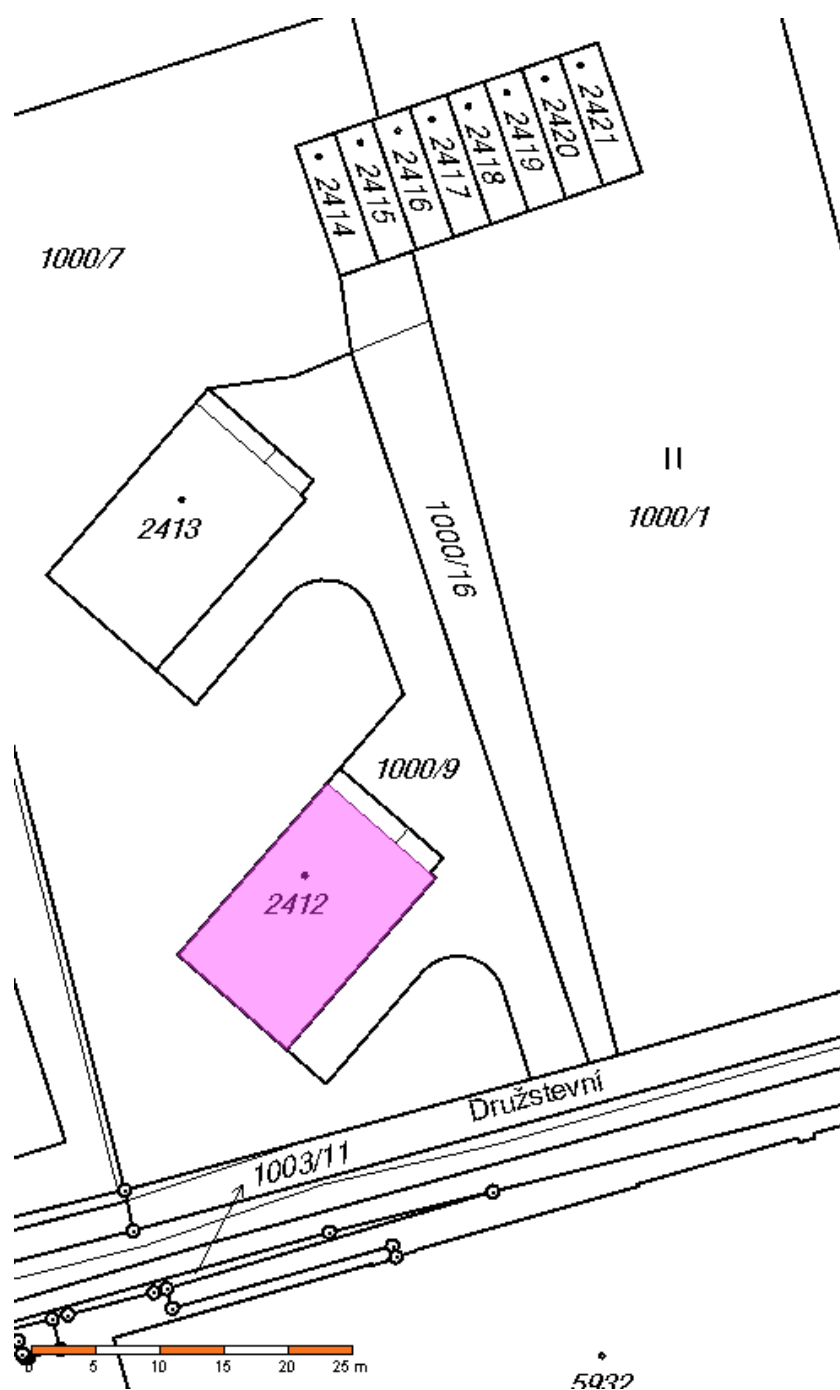
Jiné zápisy

Typ

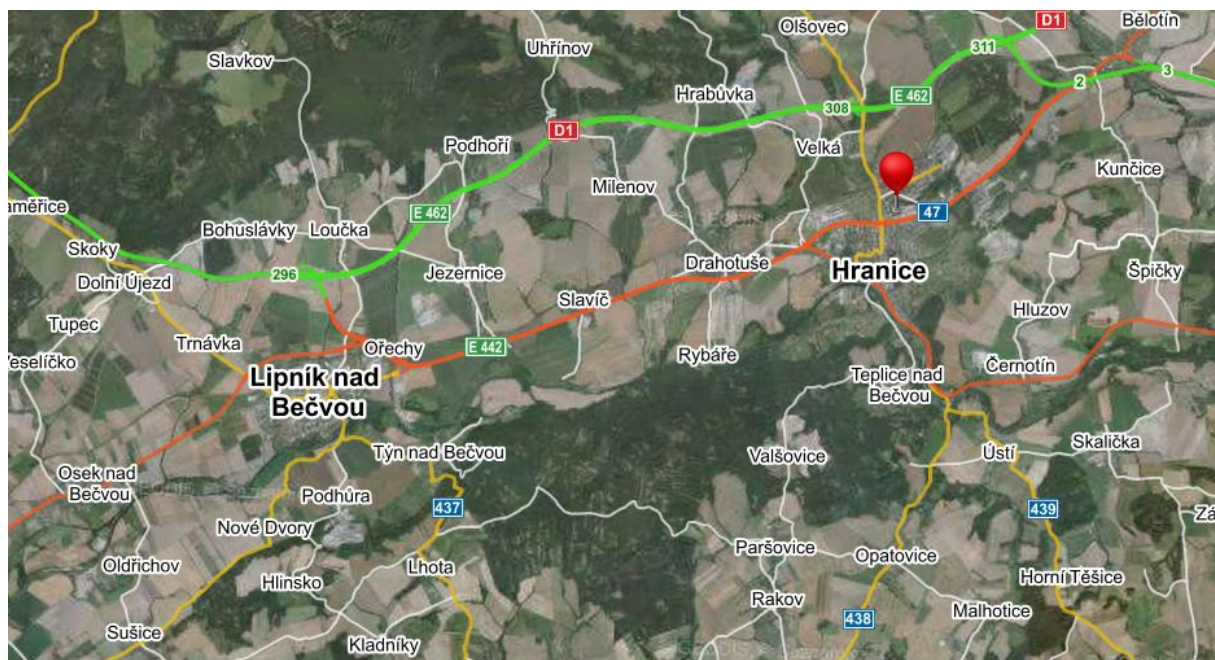
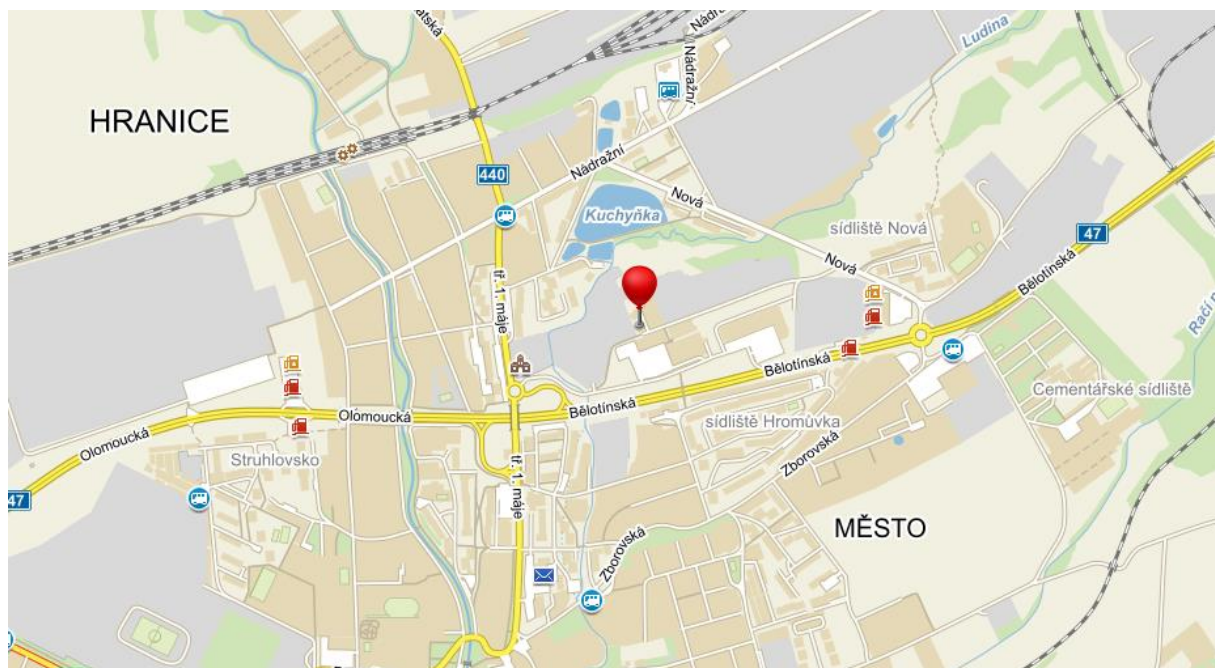
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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

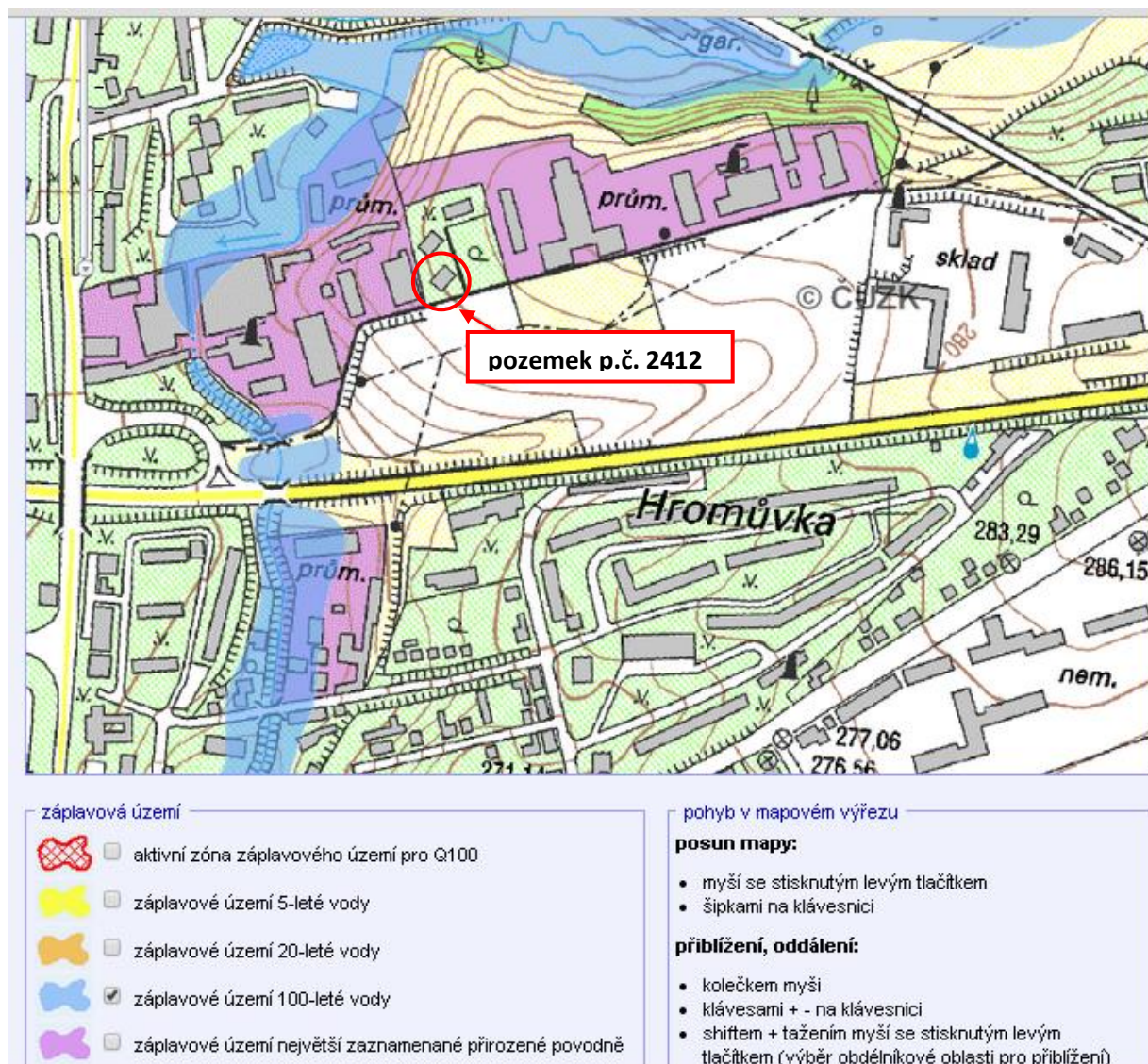
Snímek z katastrální mapy



Mapy oblasti



Snímek záplavového území z aplikace Dibavod (www.dibavod.cz - Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka)



Fotodokumentace



Bytový dům č.p. 537



Okna bytové jednotky č. 537/1 s balkónem



Pokoj č. 1 – obývací pokoj



Kuchyně



Pokoj č. 2



Pokoj č. 3



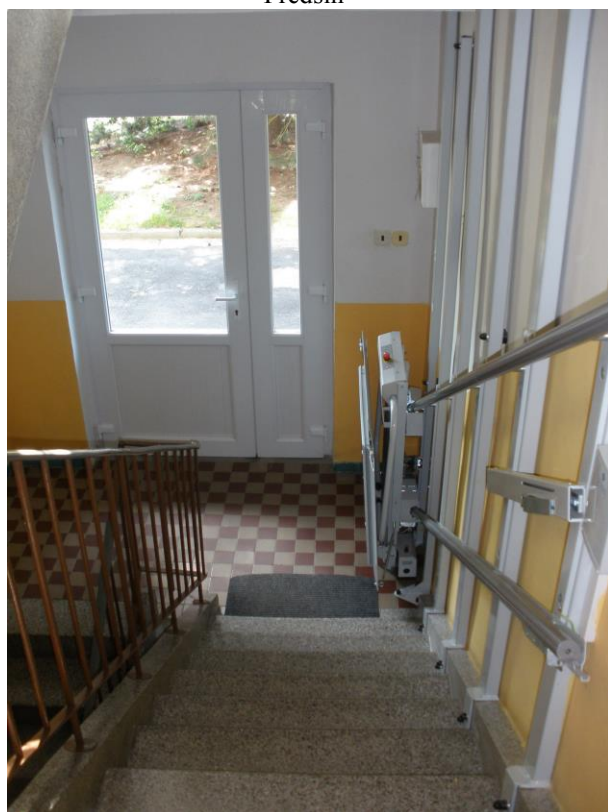
Koupelna



Předsíň



Jeden ze sklepů



Schodiště

Srovnávané nemovitosti
Bytová jednotka č. 1



Prodej bytu 3+1 75 m²

Hromůvka, Hranice - Hranice I-Město

950 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje převod členských práv bytu ve 4. NP panelového domu. Podlahová plocha bytu je 75 m², příslušenství sklep. Byt v původním, zachovalém stavu. Dům po revitalizaci, plastová okna. Podlahy nové PVC a parkety. V koupelně vana a umyvadlo. Parkoviště před domem. Byt volný dle dohody. Dumhypotek Vám zajistí optimální variantu financování Ev. číslo: 575647.

Celková cena:	950 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků
Poznámka k ceně:	cena včetně provize a právního servisu
ID zakázky:	576261
Aktualizace:	14.05.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Družstevní

Podlaží:	4. podlaží z celkem 7
Užitná plocha:	75 m ²
Plocha podlahová:	75 m ²
Sklep:	✓
Parkování:	25
Topení:	Ústřední dálkové
Vybavení:	✓

Bytová jednotka č. 2



Prodej bytu 3+1 61 m²

Struhlovsko, Hranice - Hranice I-Město

1 050 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje převod členských práv bytu v 5. NP panelového domu. Podlahová plocha bytu je 61 m², příslušenství sklep. Byt po částečné rekonstrukci. Nová koupelna (vana a umyvadlo) a kuchyňská linka. Dům po revitalizaci, plastová okna. Podlahy PVC a parkety. Parkoviště před domem. Byt volný dle dohody. Dumhypotek Vám zajistí optimální variantu financování Ev. číslo: 576376.

Celková cena:	1 050 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků
Poznámka k ceně:	cena včetně provize a právního servisu
ID zakázky:	576990
Aktualizace:	17.05.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Podlaží:	5. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	61 m ²

Plocha podlahová:	61 m ²
Balkón:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	20
Topení:	Ústřední dálkové
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

Bytová jednotka č. 3



Prodej bytu 3+1 71 m²

Mlýnský příkop, Hranice - Hranice I-Město

1 225 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 po zdařilé celkové rekonstrukci, v osobním vlastnictví, ve 4.NP panelového domu, o celkové výměře 71 m². Byt se sestává z předstínné s vestavěnými skříněmi, obývacího pokoje s přístupem na opravenou krytou lodžii, koupelny s WC, kuchyní s kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, jídelny, dětského pokoje a ložnice s vestavěnými skříněmi. Celková rekonstrukce bytové jednotky proběhla v roce 2010. Bytový dům má plastová okna, rekonstruovaný výtah a stoupačkové vedení a vlastní centrální plynovou kotelnu. Na letošní rok je plánováno zateplení s rekonstrukcí fasády za částek našetřených ve fondu oprav. Bytový dům je umístěn v blízkosti centra města - cca 5 min pěší chůze. Byt volný od června 2015. V případě zájmu klienta pomůžeme s financováním.

Celková cena:	1 225 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Poznámka k ceně:	REZERVACE
ID zakázky:	2888
Aktualizace:	28.04.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Převod do OV:	Ne
Podlaží:	4. podlaží z celkem 9
Užitná plocha:	71 m ²

Plocha podlahová:	71 m ²
Lodžie:	3 m ²
Sklep:	2 m ²
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Vybavení:	✗
Výtah:	✓