

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4248-505/2017

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA a. s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby zpeněžení v insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: náměstí Svobody 1433, Bzenec, okres Hodonín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 25.05.2017

Zpracováno ke dni: 25.05.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 07.06.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1433/14, příslušenství a podílu ve výši 7159/89857 na společných částech budovy č. p. 1433 a pozemku parc. č. 2336/3, obec Bzenec, okres Hodonín, katastrální území Bzenec pro potřeby zpeněžení v insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1433/14
Adresa předmětu ocenění:	náměstí Svobody 1433, Bzenec, okres Hodonín
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Hodonín
Obec:	Bzenec
Ulice:	náměstí Svobody
Katastrální území:	Bzenec

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.05.2017. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Františka Ondrucha, správce objektu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 25. 4. 2017
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 18. 4. 2017 a 4. 5. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 25. 05. 2017
- částečná stavební dokumentace - výkresy
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 25. 05. 2017 panem Františkem Ondruchem
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Halla Petr, Mánesova 1095, 76502 Otrokovice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1433/14, příslušenství a podíl ve výši 7159/89857 na společných částech budovy č. p. 1433 a pozemku parc. č. 2336/3, obec Bzenec, okres Hodonín, katastrální území Bzenec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a je bez podzemního podlaží. Disponuje vybudovaným obytným podkrovím, které tvoří 3. NP. Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je zděná a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střecha je z části sedlová a z části rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka, pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, sklad na každém patře.

Původní objekt sloužil jako textilní továrna, jeho stáří nebylo zjištěno a je odhadováno na 60 - 70 let. V roce 2009 proběhla kompletní přestavba objektu na bytový dům, kdy zůstala původní pouze nosná konstrukce. Jedná se tedy o novostavbu s drobnými nedodělky. Stavebně-technický stav je bezvadný.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v přízemí a dispozičně se jedná o 3+kk. V bytě se nachází pokoj s kuchyňským koutem o výměře 28,83 m², dětský pokoj o výměře 13,77 m², ložnice o výměře 12,07 m², WC o výměře 1,65 m², koupelna o výměře 6,27 m², chodba o výměře 9,00 m². Podlahová plocha činí 71,59 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na sever, západ. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou, podlahy jsou tvořeny dlažbou. Vchodové dveře jsou dřevěné.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden. Byt je vytápěn ústředně - je napojen na domovní kotelnu a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen rovněž přes domovní kotelnu.

Jedná se o rozestavěnou bytovou jednotku – chybí dokončit podlahy v obytných místnostech, kuchyni a v chodbě, zárubně, interiérové dveře, vybavení kuchyně. Stavebně-technický stav je bezvadný, jedná se o novostavbu před dokončením.

Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Přístup z náměstí Svobody skrze vedlejší objekt nebo z Horního náměstí.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a 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 pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2 + podkroví
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	2009 - kompletní rekonstrukce - přebudování na bytový dům
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná, sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka, pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové, zateplení polystyrenem
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, sklad (na každém patře)
	Popis stavu bytového domu	novostavba s drobnými nedodělkami
	Vady bytového domu	bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+kk
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	zděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, západ
	Vybavení koupelny	rohová vana, umyvadlo
	Toaleta	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	chybí
	Vnitřní dveře	chybí
	Osvětlovací technika	chybí
	Kuchyňská linka	chybí

	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	pokoj s kuchyňským koutem	28,83 m ²
		Pokoj	dětský pokoj	13,77 m ²
		Pokoj	ložnice	12,07 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,65 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,27 m ²
		Ostatní prostory	chodba	9,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	domovní kotelna		
Podlahy v bytě	obytné místnosti: bez podlah kuchyně: bez podlah koupelna, WC: keramická dlažba chodba: bez podlah			
Popis stavu bytové jednotky	rozestavěná jednotka - novostavba před dokončením			
Rekonstrukce				
Vady bytové jednotky	bez vad			
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	/		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	/		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s administrativní zónou		
	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, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků 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			
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny			

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2017 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 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 přikládána 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.

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. 1433/14

Bytová jednotka č. 1433/14 v ulici náměstí Svobody, obec Bzenec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 71.59 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	1. NP
1	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 72 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	3. NP, podkrovní
2	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 68 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	3. NP, podkrovní
3	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 82 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	2. NP
4	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	4+kk, 111 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	2. NP

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	13.889 Kč	0,90	12.500,00 Kč	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,03	1,0815	11.558 Kč
2	14.412 Kč	0,90	12.970,59 Kč	1,00	1,01	1,00	1,00	1,05	1,03	1,0923	11.875 Kč
3	10.244 Kč	0,90	9.219,51 Kč	1,00	0,96	1,00	1,00	1,05	1,02	1,0282	8.967 Kč
4	10.811 Kč	0,90	9.729,73 Kč	1,00	0,94	1,00	1,00	1,05	1,02	1,0067	9.665 Kč
Celkem průměr											10.516,00 Kč
Minimum											8.967,00 Kč
Maximum											11.875,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.421,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9.095,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.937,00 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 přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

10.516,00 Kč/m²

*

71,59 m²

= **752.840 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

753.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 1433/14 v ulici náměstí Svobody, obec Bzenec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 71.59 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	1. NP
1	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 72 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	3. NP, podkrovní
2	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 68 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	3. NP, podkrovní
3	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 82 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	2. NP
4	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	4+kk, 111 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	2. NP

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	13.889	0,90	12.500,00
2	14.412	0,90	12.970,59
3	10.244	0,90	9.219,51
4	10.811	0,90	9.729,73
Maximální hodnota		12.970,59	(případ č.2)
Minimální hodnota		9.219,51	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,4069	OK
Aritmetický průměr		11.104,96	

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

Bytová jednotka č. 1433/14 v ulici náměstí Svobody, obec Bzenec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 71.59 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	1. NP	
1	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 72 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	3. NP, podkrovní	3
2	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 68 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	3. NP, podkrovní	3
3	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	3+kk, 82 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	2. NP	3
4	náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín	4+kk, 111 m ²	Ve výstavbě	Cihlová	2. NP	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.889	0,90	12.500,00	3	37.500,00
2	14.412	0,90	12.970,59	3	38.911,76
3	10.244	0,90	9.219,51	3	27.658,54
4	10.811	0,90	9.729,73	1	9.729,73

Mezisoučet	10	113.800,03
<u>Celkem</u>		<u>11.380,00</u>

Základní cena: 11.380,00 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.380,00 * 0,9901 = 11.267,33 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$11.267,33 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 71,59 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 806.628,15 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{807.000,00,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

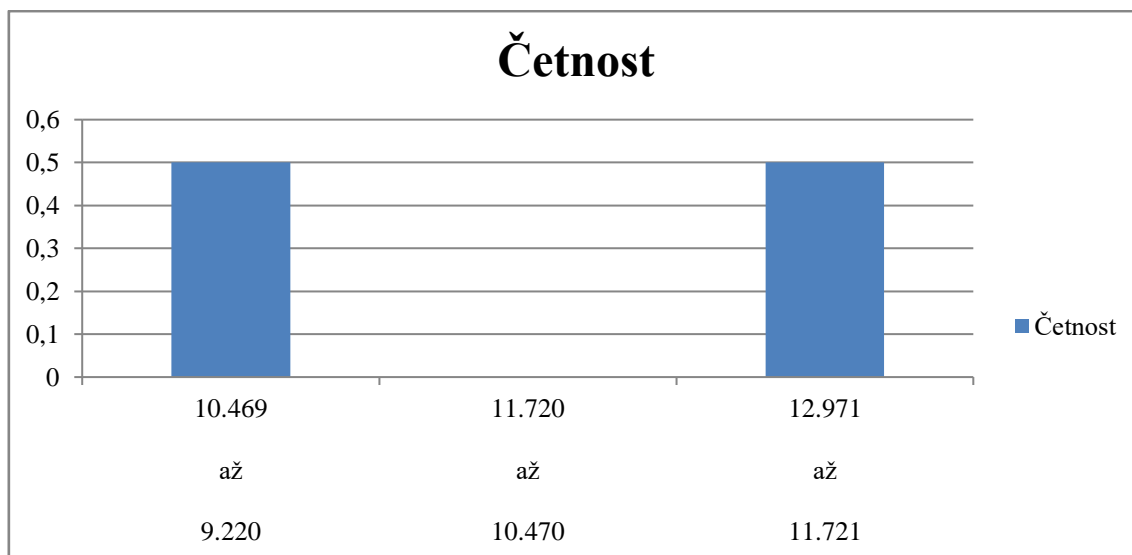
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.889	0,90	12.500,00
2	14.412	0,90	12.970,59
3	10.244	0,90	9.219,51
4	10.811	0,90	9.729,73

Střední hodnota	11.104,96
Medián	11.114,86
Rozdíl max-min	3.751,08
Minimum	9.219,51
Maximum	12.970,59

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9.220	až	10.469	2	0.5
10.470	až	11.720	0	0
11.721	až	12.971	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 9.219,51 Kč/m² do 12.970,59 Kč/m²

* 71,59 m²

od 660.024,72 Kč do 928.564,54 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 660.000,00,-- Kč do 929.000,00,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

753.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

807.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 660.000,00,-- Kč do 929.000,00,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se přikláníme nejvíce ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovená po zaokrouhlení na

760.000 Kč

Slovy: sedmsetšedesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.06.2017

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 4248-505/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2017 15:35:02	
Okres: C20645 Hodonín	Obec: 586081 Bzenec
Kat.území: 617270 Bzenec	List vlastnictví: 5701
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.	
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD	Vyhotoveno: 18.04.2017 15:38:50

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2017 15:35:02	
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. Vyhodnoteno bezúplatně dílčím přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j. KSRB 30 INS 160132/16 pro Indra Šebesta, voš.	
Okres: C20645 Hodonín	Obec: 586081 Bzenec
Kat.území: 617270 Bzenec	List vlastnictví: 5701
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
A Vlastník, jiný oprávněný	
Vlastnické právo	
Halla Petr, Mánesova 1095, 76502 Otrokovice	
B Nemovitosti	
Jednotky	
Č.p./Č.jednotky	Podíl na společných částech jednotky domu a pozemku
1433/14	rozestavěná jednotka
Vymezeno v:	
Budova Bzenec, č.p. 1433, byt.dům, IV 5673	
na parcele 2336/3, IV 5673	
Parcela 2336/3 zastavěná plocha a nádvoří	
517m2	
B1 Jiná práva - Bez zápisu	
C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	
Oprávnění pro	
Povinnost k	
o Zástavní právo smluvní	
K zajištění pohledávky zástavního věřitele ve výši 1.413.000,- Kč s příslušenstvím	
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5,	
RC/ICO: 13584324	
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.09.2009.	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
V-3151/2009-738	
D Jiné zápisy - Bez zápisu	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva kupní ze dne 18.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2009.	
V-3614/2009-738	
Pro: Halla Petr, Mánesova 1095, 76502 Otrokovice	
RČ/ICO: 890303/4481	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu	
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.	
Strana 1	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2017 09:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586081 Bzenec
 Kat.území: 617270 Bzenec List vlastnictví: 5673

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

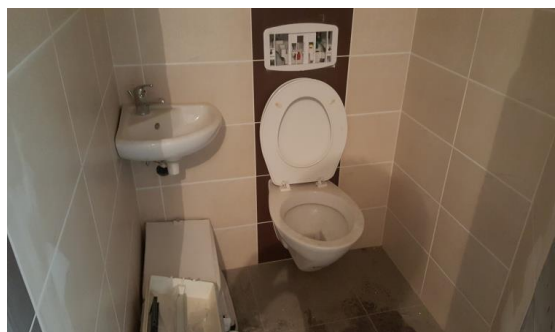
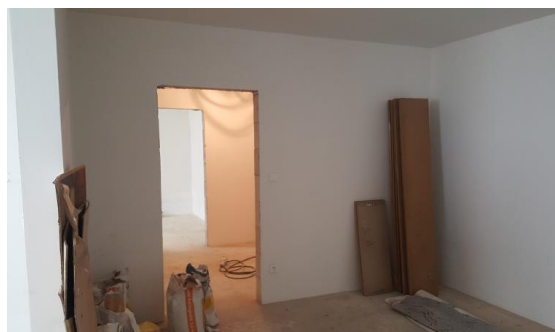
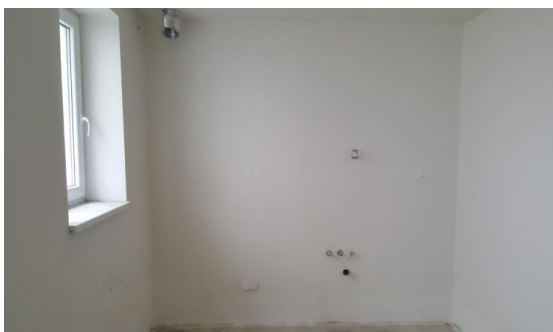
Vyhotovil: Vyhotoveno: 04.05.2017 09:28:23
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
 strana 3

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

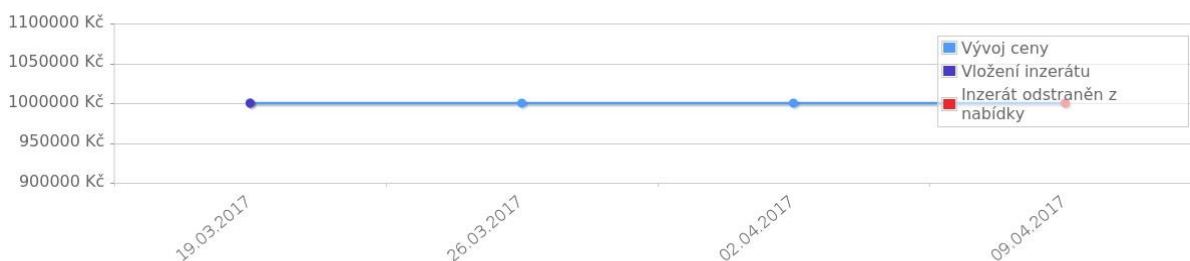


Prodej, Byt, 72 m², náměstí Svobody, Bzenec

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín

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



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

Adresa	Bzenec, okres Hodonín
Cena	1.000.000
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet podlaží	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+kk
Stav objektu	Ve výstavbě
Podlahová plocha	72
Plocha užitná	72
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji, podkrovní byt 3+kk v bytovém domě v centru obce Bzenec. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a veškerá občanská vybavenost. Bytový dům má 3 NP. a je zde 14 nedokončených bytových jednotek. Jedná se o bývalý objekt textilní továrny, přestavěný a rekonstruovaný na byty. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

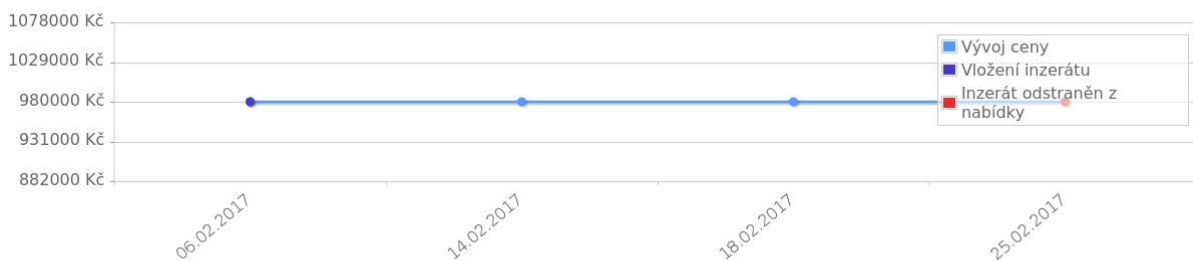


Prodej, Byt, 68 m², náměstí Svobody, Bzenec

Celková cena: 980.000 Kč

Adresa: náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín

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



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

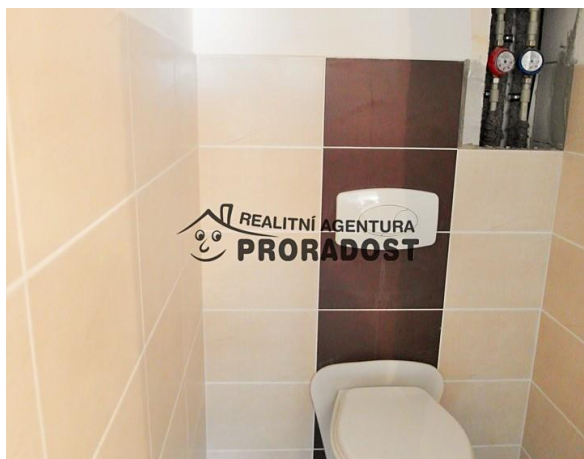
Adresa	náměstí Svobody, Bzenec
Cena	980.000
Poznámka k ceně	980 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet podlaží	3
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+kk
Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha užitná	68
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Prodej novostavby bytu 3+kk o rozloze 68 m², 3. NP v cihlovém bytovém domě se 14 bytovými jednotkami, před finálním dokončením Nabízím k prodeji novostavbu bytové jednotky 3 + kk v osobním vlastnictví o velikosti 68 m², která je umístěna ve 3. NP cihlového bytového domu před finálním dokončením. Byt je z části podkrovní, okna dřevěná Velux, plastová. Dispozice bytu nabízí velký obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 28 m², dva prostorné pokoje, komoru, koupelnu s rohovou vanou a samostatnou toaletu s umyvadlem. Úschovné prostory přímo na patře. Dům se nachází na klidném místě s možností parkování v těsné blízkosti centra. Občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost vlakem i autobusem.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 82 m², náměstí Svobody, Bzenec

Celková cena: 840.000 Kč

Adresa: náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín

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



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

Adresa	Bzenec, okres Hodonín
Cena	840.000
Poznámka k ceně	840 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet podlaží	3
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+kk
Stav objektu	Ve výstavbě
Podlahová plocha	82
Plocha užitná	82
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodej, byt 3+kk v bytovém domě v centru obce Bzenec. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a veškerá občanská vybavenost. Bytový dům má 3 NP. a je zde 14 nedokončených bytových jednotek. Jedná se o bývalý objekt textilní továrny, přestavěný a rekonstruovaný na byty. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

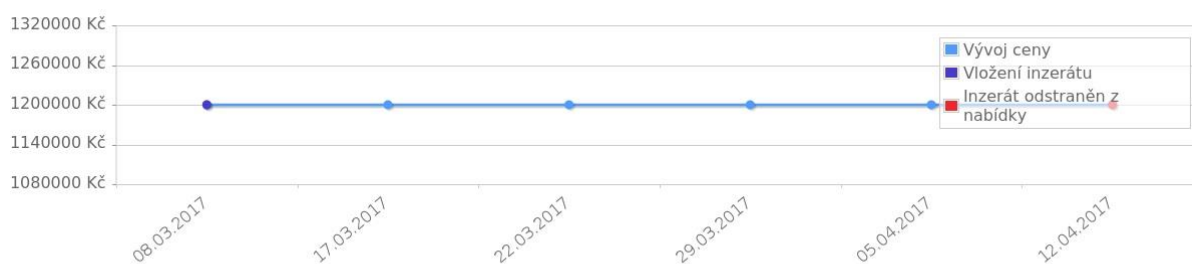


Prodej, Byt, 111 m², náměstí Svobody, Bzenec

Celková cena: 1.200.000 Kč

Adresa: náměstí Svobody, Bzenec, okres Hodonín

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



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

Adresa	náměstí Svobody, Bzenec
Cena	1.200.000
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet podlaží	3
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	4+kk
Stav objektu	Ve výstavbě
Podlahová plocha	111
Plocha užitná	111
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji novostavbu - byt 4+kk s plochou 111 m² v 2. patře bytového domu v centru obce Bzenec. Byt má velké neprůchozí pokoje, prostornou koupelnu, technickou místnost. Jedná se o klidné bydlení uprostřed města s veškerou občanskou vybaveností a pohodlným parkováním. Je možné si zařídit byt dle svých představ nebo jsme schopni dokončení interiéru výhodně zajistit. Bytový dům má 3 NP. a je zde 14 nedokončených bytových jednotek, je třeba dokončit kolaudaci. Financování bezplatně zajistíme.

4. Fotodokumentace

