

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1714-248/2015

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny dvougenerační bytové jednotky po částečné rekonstrukci o dispozici 1+1 a 1+kk o celkové výměře 79,60 m² ve starším zděném domě v Hrušovanech u Brna za účelem zpeněžení nemovitosti.

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 7. 4. 2015 posudek vypracoval:

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

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

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 10. 4. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna, kat. území Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov, příslušenství, podílu ve výši 799/5790 na společných prostorech domu č. p. 213 a podílu ve výši 799/5790 na pozemku parc. č. 569/1 za účelem zpeněžení nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna
Adresa předmětu ocenění: Nádražní 213
664 62 Hrušovany u Brna
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Hrušovany u Brna
Katastrální území: Hrušovany u Brna
Počet obyvatel: 3 461

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | III | 1,02 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **891,12 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 4. 2015 za přítomnosti pana Nováka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 9. 4. 2015
- snímek katastrální mapy
- stavební dokumentace
- místní šetření ze dne 7. 4. 2015
- informace a údaje sdělené dne 7. 4. 2015 panem Novákem
- realitní inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Novák Michal, Nádražní 213, 66462 Hrušovany u Brna

Nemovitosti:

Bytové jednotka č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna, kat. území Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov, příslušenství, podíl ve výši 799/5790 na společných prostorech domu č. p. 213 a podíl ve výši 799/5790 na pozemku parc. č. 569/1

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zděném bytovém domě o třech nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy jsou betonové izolované. Stropy objektu jsou dřevěné nebo železobetonové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří asfaltové šindele. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Společné části domu tvoří vchod do domu, schodiště a sklad. Bytový dům byl postaven v 60. letech 20. stol. Zdivo bytového domu je místy poškozeno před částečnou rekonstrukcí. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou zastaralé. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je zastaralé. Jedná se o standardně řešený bytový dům se zanedbanou údržbou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním zvýšeném nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Původní jednotka 2+1 byla v roce 2007 rekonstruována a příčkou rozdělena na 2 nezávislé byty s vlastními vchody, kuchyní i sociálním zařízením. Byt 1+kk o výměře 32,20 m² je po kompletní rekonstrukci a nově vybaven. Byt 1+1 o výměře 47,40 m² je po rekonstrukci sociálního zařízení a rozvodů topení. Předpokládají se další stavební úpravy. V katastru nemovitostí jsou oba prostory vedeny jako jedna bytová jednotka.

Byt 1+kk: Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na jižní stranu. Koupelna je vybavena rohovou vanou, WC je vybaveno závěsnou splachovací toaletou. Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Další vybavení bytu tvoří běžné osvětlovací lustry, bodová svítidla a směrové lampy a kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Byt je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Ústřední vytápění v jednotce zajišťuje kombinovaný plynový kotel, topná tělesa jsou zastoupena podlahovým topením. Ohřev vody zajišťuje v jednotce plynový kombinovaný kotel. V obytných místnostech a kuchyni je vinylová podlaha, v koupelně a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky je v dobrém stavu. Jedná se o bytovou jednotku ve velmi dobrém stavu s dobrou údržbou.

Byt 1+1: Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na jižní stranu. Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou kovové. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. Další vybavení bytu tvoří běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka

chybí. Byt je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Ústřední vytápění v jednotce zajišťuje kombinovaný plynový kotel, topná tělesa jsou zastoupena závěsnými radiátory. Ohřev vody zajišťuje v jednotce plynový kombinovaný kotel. V obytných místnostech je podlaha tvořena betonovou mazaninou, kuchyni je PVC, v koupelně a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky je v zanedbaném stavu nebo chybí. Jedná se o bytovou jednotku v dobrém stavu se zanedbanou údržbou.

Samotný pozemek je rovinatý, oplocený. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce. V okolí objektu je průmyslová zóna a vlakové nádraží. Lokalita má pouze částečnou vybavenost obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

Z hlediska životního prostředí se jedná o spíše nepříznivou lokalitu z důvodu blízkosti frekventované železnice a průmyslové zóny. Zeleň v podobě parků, lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu, lze parkovat i na uzavřeném dvoře.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde občasné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 7. 4. 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 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.“

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 7. 4. 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. a č. 344/2013 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.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

II) ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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 - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,02 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | 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 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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 dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 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 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,931}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

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 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 |

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,931}$$

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 | 891,12 | 0,931 | | 829,63 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 569/1 | 609,00 | 829,63 | 505 244,67 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 609,00 | m ² | 505 244,67 |

Pozemek - zjištěná cena = **505 244,67 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

| | | |
|---------|---|----------------------|
| Pozemek | = | 505 244,67Kč |
| | | <u>505 244,67 Kč</u> |

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **505 244,67 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 50 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 19 328,- Kč/m ² |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy |
|-----------------------------------|---|
| Bytová jednotka: | 79,60 * 1,00 = 79,60 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | <u>79,60 m²</u> |

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 - Bez vyjmenovaných společných prostor | I | -0,01 |
| 3. Příslušenství domu - Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...) | III | 0,10 |
| 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 nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství | V | 0,10 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor | I | -0,03 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,803}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 19\,328,- \text{ Kč/m}^2 * 0,803 = 15\,520,38 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,60 \text{ m}^2 * 15\,520,38 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,950 = 1\,150\,178,11 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 150 178,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 505 244,67 Kč

Spoluvlastnický podíl: 799 / 5 790

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$505\,244,67 \text{ Kč} * 799 / 5\,790 = 69\,722,02 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 69 722,02 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 1 219 900,13 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna
(Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3- stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------|---|-----------------|---|
| Oceňovaný objekt | Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov | 79,60 m2 | po část. rekonstrukci, předpoklad dalších úprav | zděná | 1. podlaží, parkování ve dvoře, 2 samostatné byty |
| 1 | Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov | 64 m2 | původní stav, velmi dobrá údržba | panelová | 2. podlaží, sklep, balkon |
| 2 | Židlochovice, okres Brno-venkov | 90 m2 | původní stav, zanedbaná údržba | zděná | 5. podlaží, terasa, sklep |
| 3 | Židlochovice, okres Brno-venkov | 84 m2 | původní stav, zanedbaná údržba | zděná | 4. podlaží, sklep |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K-5 další vlastnosti | K-6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------------|---------------|---|
| 1 | 1 290 000 | 0,90 | 1161000 | 1,00 | 0,80 | 0,96 | 0,95 | 1,04 | 1,05 | 0,80 | 1 457 219 |
| 2 | 1 199 000 | 0,95 | 1139050 | 1,04 | 1,13 | 0,92 | 1,00 | 1,03 | 0,98 | 1,09 | 1 043 710 |
| 3 | 1 400 000 | 0,95 | 1330000 | 1,04 | 1,05 | 0,92 | 1,00 | 1,02 | 1,02 | 1,05 | 1 272 450 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 1 257 793 |
| Minimum | | | | | | | | | | | 1 043 710 |
| Maximum | | | | | | | | | | | 1 457 219 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | | | | | | | | | | | 207 144 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 1 050 649 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 1 464 937 |
| 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

Bytová jednotka č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna 1.260.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

1 219 900,10 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Bytová jednotka č. 213/2 v ulici Nádražní, obec Hrušovany u Brna

1 260 000,00 Kč

Závěr:

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

1.260.000,-Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstěšedesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 10. 4. 2015

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 1714-248/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

| | |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky | 213/2 |
| Typ jednotky: | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití: | byt |
| Budova: | č.p. 213 |
| Katastrální území: | Hrušovany u Brna [648833] |
| Číslo LV: | 1842 |
| Podíl na společných částech: | 799/5790 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Novák Michal, Nádražní 213, 66462 Hrušovany u Brna | |

Způsob ochrany nemovitosti

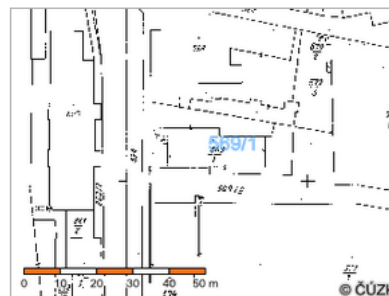
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nářízení exekuce - Novák Michal |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novák Michal |
| Zástavní právo exekutorské |
| Zástavní právo smluvní |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 569/1 |
| Obec: | Hrušovany u Brna [583081] |
| Katastrální území: | Hrušovany u Brna [648833] |
| Číslo LV: | 1836 |
| Výměra [m ²]: | 609 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | MORAVSKY.KRUMLOV,0-9/21 |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č.p. 213 |



II. Fotodokumentace



Obrázek 1 Pohled na bytový dům



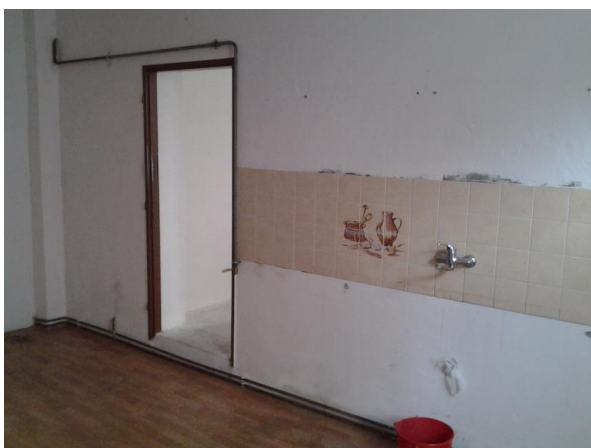
Obrázek 2 Byt 1+kk



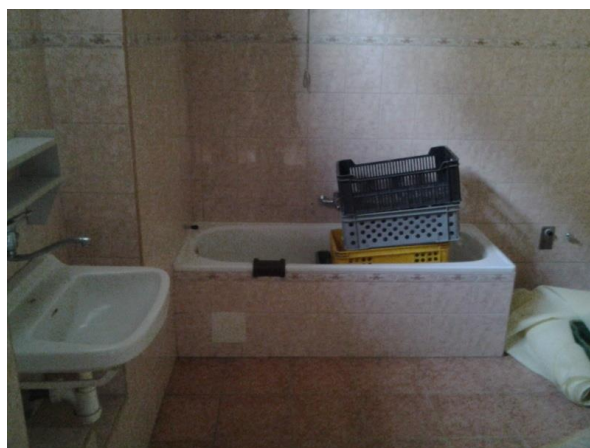
Obrázek 3 Byt 1+kk



Obrázek 4 Byt 1+1



Obrázek 5 Byt 1+1



Obrázek 6 Byt 1+1

III. Srovnávané nemovitosti

Hrušovany u Brna, byt 2+1, CP 64,4 m², OV - byt

PRODEJ: byt, 2+1, 64m², osobní vlastnictví

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Lokalita: | Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov |
| Číslo zakázky: | IDNES-E292B057 |
| Datum uložení: | 30.03.2015 |

exkluzivní nabídka

Cena: **1 290 000 Kč**

Mám zájem

Poznámka: Exkluzivně. Bez provize. Financování zajistíme.

Podrobné informace

| | |
|----------------------|-------------------|
| Počet podlaží budovy | 2 |
| Poschodí (patro) | 4. |
| Plocha parcely | 64 m ² |
| Užitná plocha | 64 m ² |
| Konstrukce budovy | panelová |
| Stav bytu | dobrý stav |
| Parkování | na ulici |
| Balkon | balkon |
| Lokalita objektu | klidná část |
| Zdroj elektřiny | 230V veřejný |
| Dopravní dostupnost | silnice |

Popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt 2+1 v Hrušovanech u Brna o CP 64,4 m², byt je v OV, nachází se v 2. NP/4. NP, okna jsou v bytě plastová, vytápění a ohřev vody je centrální, koupelna a WC jsou samostatné. Dispozice: kuchyň 12 m², obývací pokoj 16,2 m², ložnice 14,6 m², předstíň 6,6 m², šatna 2,8 m², sklep 7,8 m², na podlaže je PVC, k bytu náleží také balkon, sklep, k užívání je kočárkárna, prádelna a sušárna. Obec Hrušovany u Brna leží v okrese Brno-venkov, je zde škola, škola, restaurace, IDS - bus, cyklostezky. Pro více informací neváhejte a volejte makléře.

[Sbalit text](#)

fotogalerie



[přeposlat známému](#)



[vytisknout nabídku](#)



[přidat do oblíbených](#)



[sdílet nabídku](#)



[nahlásit chybu](#)



[Facebook](#)



[Google+](#)



[Twitter](#)

mapa

* poloha značky na mapě je orientační





Prodej bytu 2+1 90 m²

Židlochovice, okres Brno-venkov

1 199 000 Kč

Nabízíme vám k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v Židlochovicích (okr. Brno - venkov). Koupí tohoto bytu lze financovat hypotečním úvěrem. Jedná se o byt s celkovou podlahovou plochou 90 m² v 1. patře cihlového domu. Byt je vhodný k celkové přestavbě a změně dispozice na 3+1 nebo až 4+kk či 5+kk. Ke kuchyni přiléhá prostorná komora a z chodby je přístupná šatna. Koupelna a WC jsou samostatné. Vytápění bytu a ohřev vody je řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Vodu v kuchyni ohřívá elektrický průtokový ohříváč. Dům, ve kterém se byt nachází je kompletně zrekonstruovaný. Nové jsou rozvody elektřiny, vody, plynu a odpady. Při budování obytné nástavby na domě byla vybudována i nová střecha. Parkovat lze přímo před domem. Obec Židlochovice poskytuje svým obyvatelům plnou občanskou vybavenost (škola, školka, ZUŠ, praktický lékař, zubař, obchody) a možnost kulturního (knihovna, nízkoprah) a sportovního (cyklostezky, hřiště, stadion, tělocvična) využití. Z Židlochovic jezdí pravidelná autobusová doprava každých 30 minut do města Brna.

| | | | |
|-------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------|
| Celková cena: | 1 199 000 Kč za nemovitost | Balkón: | ✓ |
| Poznámka k ceně: | Bez provize. Financování zajistíme. | Parkování: | ✓ |
| ID zakázky: | V2141BM019 | Voda: | Dálkový vodovod |
| Aktualizace: | Včera | Topení: | Ústřední plynové |
| Stavba: | Cihlová | Plyn: | Plynovod |
| Stav objektu: | Velmi dobrý | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Vlastnictví: | Osobní | Elektřina: | 230V |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Doprava: | Dálnice, Silnice, Autobus |
| Podlaží: | 2. podlaží | Komunikace: | Asfaltová |
| Užitná plocha: | 90 m ² | | |

Prodej bytu, 3+1, 84 m²



Zvětšit obrázek



Zobrazit 19 fotografií

Popis

Tisk nabídky
(pdf)

Topuj

Financování

Prodej bytu 3+1 v OV - Židlochovice, 12 km od Brna. Byt 84 m² vhodný k opravám.

Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví v Židlochovicích u Brna, v 1. patře cihlového domu bez výtahu. Židlochovice leží 12 km od Brna, cca 19 km z centra Brna. Celková plocha bytu je 83,78 m²: pokoje 21,4 m², 20,7 m² a 9 m², kuchyně 12 m², koupelna 4,16 m² s vanou, samostatné WC 1,3 m², komora 1 m², předstíň 7 m², sklep 7,2 m². Bez balkonu. Byt je určený k opravám a modernizaci. Vytápění ústřední - vlastní plynový kotel v bytě. Ohřev vody - elektrický ohřívač. Uvedená cena je minimální kupní, vyšší nabídka bude upřednostněna. Bližší informace sdělíme telefonicky či osobně. Cena je uvedena bez provize RK.



| | |
|---------------------------|--|
| Cena: | 1 400 000 Kč |
| + provize RK: | |
| Adresa: | Čoufalíkovo náměstí, Židlochovice, Brno-venkov 66701 |
| Číslo zakázky: | REALITYMIX-B2720 |
| Dispozice bytu: | 3+1 |
| Číslo podlaží v domě: | 2 |
| Počet podlaží objektu: | 2 |
| Celková podlahová plocha: | 84 m ² |
| Druh objektu: | cihlová |
| Stav objektu: | dobrý |
| Vlastnictví: | osobní |



Co je TOPování?

[Poslat známému](#)



Kontaktovat

DVL Brno reality s.r.o.



[Zobrazit kontakt](#)

[Dotaz prodeji](#)

DVL Brno reality s.r.o.

Lidická 22, Brno, 602 00

[Seznam makléřů](#) | [Nemovitosti](#)