

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4293-550/2017

Objednatel znaleckého posudku: Kancelář správců v.o.s., Čechyňská 361/16, 60200
Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Nová 1819, Hranice, okres Přerov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 24.05.2017

Zpracováno ke dni: 24.05.2017

Zhotovitel: XP invest s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Jan Chroust
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

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

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 26.05.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1819/8, příslušenství a podílu ve výši 6038/378557 na společných částech budovy č. 1819 a pozemku parc. č. st. 3820, obec Hranice, okres Přerov, katastrální území Hranice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1819/8
Adresa předmětu ocenění:	Nová 1819, Hranice, okres Přerov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Přerov
Obec:	Hranice
Ulice:	Nová
Katastrální území:	Hranice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.05.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: Číhal Jakub.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace od zástupce správce bytového domu, spol. Ekoltes Hranice

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Číhal Jakub a Číhalová Lucie

Číhal Jakub Nová 1819, Hranice I-Město, 75301 Hranice

Číhalová Lucie, Krátká 1791/29, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1819/8, příslušenství a podíl ve výši 6038/378557 na společných částech budovy č. 1819 a pozemku parc. č. st. 3820, obec Hranice, okres Přerov, katastrální území Hranice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Základy má železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří měkčená PVC fólie a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou latexové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, sušárna.

Zdroj informace o době výstavby: dle sdělení zástupce správce, spol. Ekoltes Hranice, rok výstavby: 1984.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (výměna oken za plastová s izolačním dvojsklem), výtah - celková (kompletní modernizace výtahu), stoupačky - celková (výměna za plastové potrubí), střecha - celková (výměna krytiny za měkčenou PVC fólii, zateplení a hydroizolace střechy), lodžie - celková (oprava a zasklení lodžií), zateplení pláště - celková (zateplení pláště polystyrenem). Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 3. podlaží objektu a její dispozice je 2+1. V bytě se nachází předsín o výměře 6,62 m², komora o výměře 1,41 m², koupelna s WC o výměře 3,69 m², kuchyně o výměře 11,48 m², pokoj o výměře 20,49 m², pokoj o výměře 16,10 m², sklepní kóje o výměře 2,00 m², lodžie o výměře 3,39 m². Podlahová plocha činí 59,81 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na východ a západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. V části obytných prostor jsou dřevěné dveře plné a v části dřevěné prosklené, mají dřevěné zárubně. Vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňská linka je vybavena vestavěnými spotřebiči s plynovým sporákem. V bytě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba, v chodbě je laminátová plovoucí podlaha.

Součástí vybavení bytu je digestoř.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa představují závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vnitřní dveře - celková (výměna interiérových dveří a zárubní), vybavení kuchyně - celková (nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči), podlahy - celková (nové laminátové podlahy), koupelna - celková (zděné jádro a nové vybavení). Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez

vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody v bytě jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen a sklon pozemku je mírně svažitý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

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

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

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1984	
	Zdroj informace o době výstavby	dle sdělení zástupce správce, spol. Ekoltes Hranice	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		výtah	celková
		stoupačky	celková
		střecha	celková
		lodžie	celková
		zateplení pláště	celková
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové monolitické	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	měkkčená PVC fólie	

	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	latexové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, sušárna		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	předsíň	6,62 m ²
		Ostatní prostory	komora	1,41 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,69 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	11,48 m ²
		Pokoj	pokoj	20,49 m ²
		Pokoj	pokoj	16,10 m ²
		Podlahová plocha 59,81 m ²		
		příslušenství	Sklepní kóje	2,00 m ²
příslušenství		Lodžie	3,39 m ²	
Podlahová plocha vč. příslušenství 65,20 m ²				
Elektrína	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové			

	Topná tělesa	závěsné radiátory																	
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově																	
	Podlahy v bytě	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha ostatní: laminátová plovoucí podlaha																	
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý																	
	Rekonstrukce	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>vnitřní dveře</td><td>celková</td><td>2008</td></tr><tr><td>vybavení kuchyně</td><td>celková</td><td>2008</td></tr><tr><td>podlahy</td><td>celková</td><td>2008</td></tr><tr><td>koupelna</td><td>celková</td><td>2008</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	vnitřní dveře	celková	2008	vybavení kuchyně	celková	2008	podlahy	celková	2008	koupelna	celková	2008		
	Konstrukce	Rozsah	Rok																
vnitřní dveře	celková	2008																	
vybavení kuchyně	celková	2008																	
podlahy	celková	2008																	
koupelna	celková	2008																	
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad																		
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů																	
	Sklon pozemku	mírně svažitý																	
	Oplocení	neoploceno																	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																	
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy																	
	Poloha v obci	východní část obce																	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty																	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav																	
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu																	
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné																	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny																		
Další informace																			

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.05.2017 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. 1819/8

Bytová jednotka č. 1819/8 v ulici Nová, obec Hranice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová, Hranice, okres Přerov	2+1, 59.8056 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, zasklená lodžie, kuch. linka s vest. spotřebiči, plyn
1	Přátelství, Hranice, okres Přerov	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn
2	Na Hrázi, Hranice, okres Přerov	2+1, 57 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, balkon, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn
3	Tř. 1. máje, Hranice, okres Přerov	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	3+1, sklep, zasklená lodžie, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn
4	Hromůvka, Hranice, okres Přerov	3+1, 68 m ²	Velmi dobrý	Panelová	3+1, lodžie, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn, vestavěné skříně
5	Pernštejnské náměstí, Hranice, okres Přerov	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, lodžie, kuch. linka bez vest. spotřebičů, vestavěné skříně

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	18.868 Kč	0,90	16.981,13 Kč	1,03	1,02	1,00	1,00	0,97	0,98	0,9987	17.003 Kč
2	19.123 Kč	0,90	17.210,53 Kč	1,02	1,01	1,01	1,00	0,98	1,00	1,0197	16.878 Kč
3	18.116 Kč	0,90	16.304,35 Kč	1,05	0,98	0,88	1,00	1,01	1,05	0,9603	16.978 Kč
4	17.426 Kč	0,90	15.683,82 Kč	1,02	0,98	1,00	1,00	1,02	1,00	1,0196	15.382 Kč
5	25.472 Kč	Nepoužit	25.471,70 Kč	1,05	1,02	1,00	1,00	1,02	1,05	1,1470	22.207 Kč
Celkem průměr											17.690,00 Kč
Minimum											15.382,00 Kč
Maximum											22.207,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.616,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.074,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											20.306,00 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

17.690,00 Kč/m²

*

59,81 m²

= 1.057.961 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.060.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 1819/8 v ulici Nová, obec Hranice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová, Hranice, okres Přerov	2+1, 59.8056 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, zasklená lodžie, kuch. linka s vest. spotřebiči, plyn
1	Přátelství, Hranice, okres Přerov	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn
2	Na Hrázi, Hranice, okres Přerov	2+1, 57 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, balkon, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn
3	Tř. 1. máje, Hranice, okres Přerov	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	3+1, sklep, zasklená lodžie, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn
4	Hromůvka, Hranice, okres Přerov	3+1, 68 m ²	Velmi dobrý	Panelová	3+1, lodžie, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn, vestavěné skříně
5	Pernštejnské náměstí, Hranice, okres Přerov	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, lodžie, kuch. linka bez vest. spotřebičů, vestavěné skříně

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	18.868	0,90	16.981,13
2	19.123	0,90	17.210,53
3	18.116	0,90	16.304,35
4	17.426	0,90	15.683,82
5	25.472	1,00	25.471,70
Maximální hodnota		25.471,70	(případ č.5)
Minimální hodnota		15.683,82	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,6241	OK
Aritmetický průměr		18.330,31	

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

Bytová jednotka č. 1819/8 v ulici Nová, obec Hranice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Nová, Hranice, okres Přerov	2+1, 59.8056 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, zasklená lodžie, kuch. linka s vest. spotřebiči, plyn	
1	Přátelství, Hranice, okres Přerov	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn	3
2	Na Hrázi, Hranice, okres Přerov	2+1, 57 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, balkon, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn	3
3	Tř. 1. máje, Hranice, okres Přerov	3+1, 69 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	3+1, sklep, zasklená lodžie, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn	3
4	Hromůvka, Hranice, okres Přerov	3+1, 68 m ²	Velmi dobrý	Panelová	3+1, lodžie, sklep, kuch. linka bez vest. spotřebičů, plyn, vestavěné skříně	3
5	Pernštejnské náměstí, Hranice, okres Přerov	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Panelová	2+1, sklep, lodžie, kuch. linka bez vest. spotřebičů, vestavěné skříně	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18.868	0,90	16.981,13	3	50.943,40
2	19.123	0,90	17.210,53	3	51.631,58
3	18.116	0,90	16.304,35	3	48.913,04
4	17.426	0,90	15.683,82	3	47.051,47
5	25.472	1,00	25.471,70	2	50.943,40
Mezisoučet				14	249.482,89
<u>Celkem</u>					<u>17.820,21</u>

Základní cena: 17.820,21 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.820,21 * 0,9960 = 17.749,21 \text{ Kč/m}^2$$

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

17.749,21 Kč/m²

* 59,81 m²

= 1.061.580,25 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.060.000,00,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

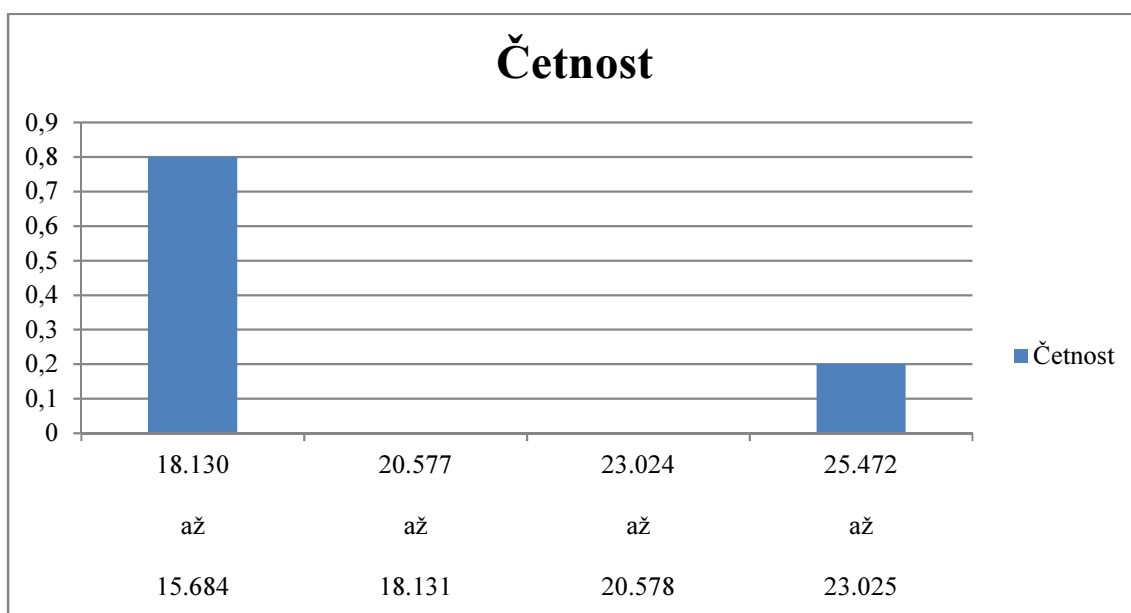
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.868	0,90	16.981,13
2	19.123	0,90	17.210,53
3	18.116	0,90	16.304,35
4	17.426	0,90	15.683,82
5	25.472	1,00	25.471,70

Střední hodnota	18.330,31
Medián	16.981,13
Rozdíl max-min	9.787,87
Minimum	15.683,82
Maximum	25.471,70

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
15.684	až	18.130	4	0.8
18.131	až	20.577	0	0
20.578	až	23.024	0	0
23.025	až	25.472	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **15.683,82 Kč/m²** do **18.130,00 Kč/m²**

* 59,81 m²

od **938.049,27 Kč** do **1.084.355,30 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **938.000,00,-- Kč** do **1.080.000,00,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.060.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.060.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 938.000,00,-- Kč do 1.080.000,00,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.060.000 Kč

Slovy: jedenmilionšedesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Jan Chroust
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2017

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 4293-550/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1819/8
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1817, 1818, 1819
Katastrální území:	Hranice [647683]
Číslo LV:	6609
Podíl na společných částech:	6038/378557

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Číhal Jakub a Číhalová Lucie,	
<i>Číhal Jakub, Nová 1819, Hranice I-Město, 75301 Hranice</i>	
<i>Číhalová Lucie, Krátká 1791/29, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Číhal Jakub
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1817, 1818, 1819	
Obec:	Hranice [513750]	
Část obce:	Hranice I-Město [414352]	
Katastrální území:	Hranice [647683]	
Číslo LV:	6113	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3820	
Typ stavby:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	bytový dům	

Vymezené jednotky

1817/1, 1817/2, 1817/3, 1817/4, 1817/5, 1817/6, 1817/7, 1817/8, 1817/9, 1817/10, 1817/11, 1817/12, 1817/13, 1817/14, 1817/15, 1817/16, 1817/17, 1817/18, 1817/19, 1817/20, 1817/21, 1817/22, 1817/23, 1818/1, 1818/2, 1818/3, 1818/4, 1818/5, 1818/6, 1818/7, 1818/8, 1818/9, 1818/10, 1818/11, 1818/12, 1818/13, 1818/14, 1818/15, 1818/16, 1818/17, 1818/18, 1818/19, 1818/20, 1818/21, 1818/22, 1818/23, 1819/1, 1819/2, 1819/3, 1819/4, 1819/5, 1819/6, 1819/7, 1819/8, 1819/9, 1819/10, 1819/11, 1819/12, 1819/13, 1819/14, 1819/15, 1819/16, 1819/17, 1819/18, 1819/19, 1819/20, 1819/21, 1819/22, 1819/23	
SJM Číhal Jakub a Číhalová Lucie,	6038/378557
<i>Číhal Jakub, Nová 1819, Hranice I-Město, 75301 Hranice</i>	
<i>Číhalová Lucie, Krátká 1791/29, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 53 m², Přátelství, Hranice

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Přátelství, Hranice, okres Přerov

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



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

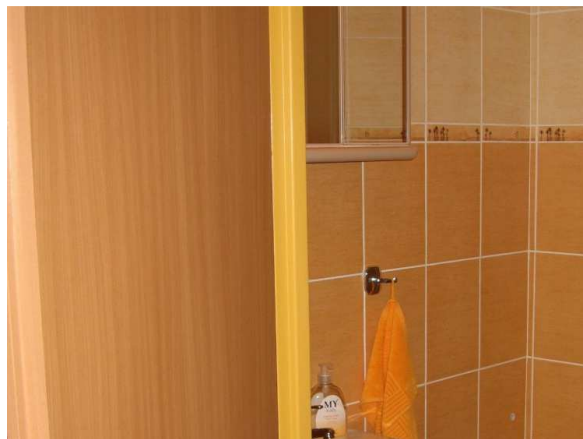
Adresa	Přátelství, Hranice - Hranice I-Město
Cena	1.000.000
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Panelová
Počet podlaží	4
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	2+1
Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha užitná	53
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Po rekonstrukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 57 m², Na Hrázi, Hranice

Celková cena: 1.090.000 Kč

Adresa: Na Hrázi, Hranice, okres Přerov

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



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

Adresa	Na Hrázi, Hranice - Hranice I-Město
Cena	1.090.000
Poznámka k ceně	1 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Panelová
Počet podlaží	8
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	2+1
Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	57
Plocha užitná	57
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce
Vlastnictví	Osobní

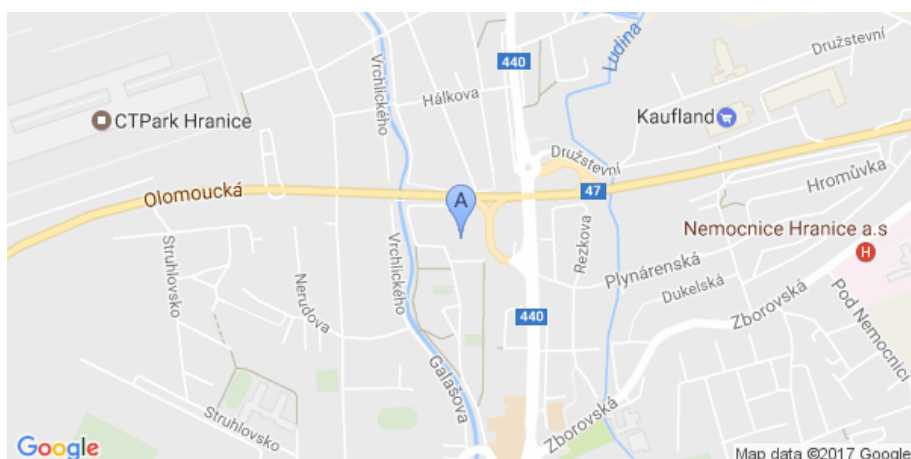
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji byt 2+1 o výměře 57m² s balkonem v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 6.NP/ 7NP. Byt je po částečné rekonstrukci, nová kuchyňská linka a koupelna, plastová okna s žaluziemi. Dům prošel revitalizací a nachází se v klidné městské části, veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Návrh nejvhodnějšího financování Vám na míru a bezplatně zpracuje náš hypoteční a úvěrový specialista. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 69 m², Tř. 1. máje, Hranice

Celková cena: 1.250.000 Kč

Adresa: Tř. 1. máje, Hranice, okres
Přerov

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



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

Adresa	Tř. 1. máje, Hranice - Hranice I-Město
Cena	1.250.000
Poznámka k ceně	1 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Panelová
Počet podlaží	8
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+1
Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	69
Plocha užitná	69
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 v 7. NP o velikosti 68 m². Byt je v původním stavu. Podlahy koberce a PVC. V těsné blízkosti veškerá občanská vybavenost - škola, lékař, potraviny, restaurace atd. Součástí bytu je zasklená lodžie a sklep. Zajistíme Vám profesionální nabídku financování nemovitosti. Ev. číslo: 600599.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

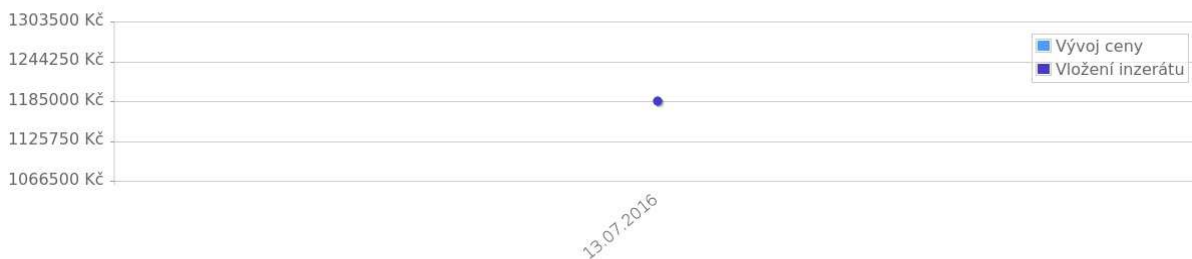


Prodej, Byt, 68 m², Hromůvka, Hranice

Celková cena: 1.185.000 Kč

Adresa: Hromůvka, Hranice, okres
Přerov

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



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

Adresa	Hromůvka, Hranice - Hranice I-Město
Cena	1.185.000
Poznámka k ceně	1 185 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Panelová
Počet podlaží	8
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+1
Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha užitná	68
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Sídliště
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme prodej prostorného bytu 3+1 na Hromůvce v Hranicích. Velkou výhodou tohoto bytu je jeho technický stav po částečné rekonstrukci, velmi nízké náklady na provoz, neprůchozí pokoje s úložnými prostory vestavěných skříní, lodžie s výhledem na jižní stranu. Kuchyňská linka na míru se zabudovanými bodovými světly v zánovním stavu, nové radiátory s měřiči tepla, částečně nová elektřina. Dům má svou vlastní kotelnu, byt je vnitřní (velká úspora za spotřebu tepla), nový výtah, stupačky, schodiště, fasáda, okna a lodžie. Klidná lokalita a sousedé. Na tuto nemovitost nabízíme výhodný hypoteční úvěr.

4. Fotodokumentace

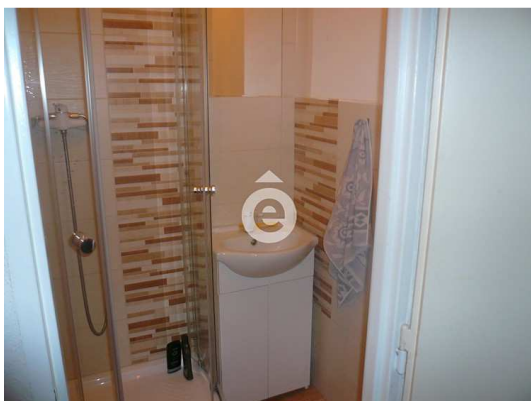


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

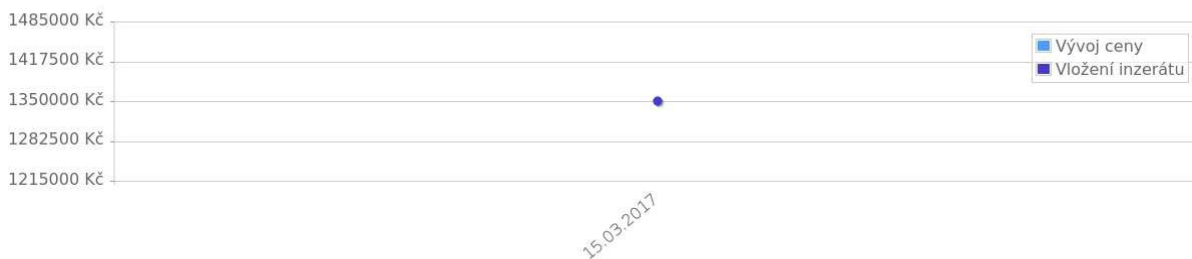


Prodej, Byt, 53 m², Pernštejnské náměstí, Hranice

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Pernštejnské náměstí, Hranice, okres Přerov

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



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

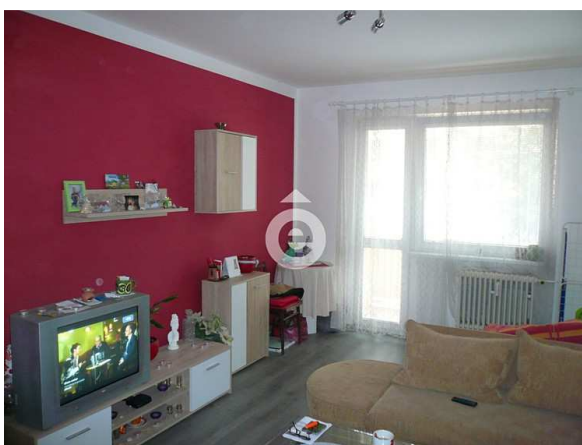
Adresa	Hranice, okres Přerov
Cena	1.350.000
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost
Provize	bez provize RK
Konstrukce budovy	Panelová
Počet podlaží	Neuvedeno
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	2+1
Stav objektu	Velmi dobrý
Podlahová plocha	53
Plocha užitná	53
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce
Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví o celkové výměře 53 m² v městě Hranice, okr. Přerov. Byt se nachází v 1. patře rekonstruovaného panelového domu. Dobré dispoziční řešení bytu, z chodby vybavené vestavěnými skříněmi vstup do nové koupelny se sprchovým koutem a do neprůchozích pokojů a kuchyně. Velký obývací pokoj s vstupem na lodžii. Samostatná ložnice a kuchyně s kuchyňskou linkou. V bytě nová plastová okna, provedena rekonstrukce rozvodů vody, kanalizace a topení. Všechny příklady médií osazena měřiči. K bytu dále náleží zděná sklepní kóje a sklepní místnost k uskladnění, v suterénu boudovy kolárna, sušárna prádla. Dům se nachází v blízkosti centra města, nedaleko supermarket, parkování, v okolí domu zeleň, klidná část města. Bez právních vad, nabídka č.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

