

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6668-122/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.473/3 ve Velkých Opatovicích, okres Blansko

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Larynex s.r.o., RČ/IČO: 27782492
Přívrat 12
616 00 Brno

Číslo jednací: 6668

OBVYKLÁ CENA	1 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.11.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit bytovou jednotku č.473/3 ve Velkých Opatovicích jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.473/3 ve Velkých Opatovicích jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2022 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 1842 a LV 1383

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Velké Opatovice, k.ú. Velké Opatovice
Adresa nemovité věci: Hliníky 473, 679 63 Velké Opatovice

Vlastnické a evidenční údaje

Daniel Maršálek, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní prohlídky a fotodokumentace.

Místopis

Velké Opatovice na trase Prostějov - Svitavy v těsném sousedství Jevíčka asi 30 km severně od okresního města. - viz. situace v příloze.

V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Oceňovaný objekt na SV okraji města v lokalitě Hliníky po levé straně silnice ve výjezdu z města směrem na Svitavy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

278

Město Velké Opatovice, Zámek 14, 67963 Velké Opatovice

Celkový popis nemovité věci

Typový čtyřpodlažní bytový dům s plochou střechou ze 70. let minulého století. V bytovém domě celkem 27 bytových jednotek ve třech vchodech č.p. 473-475. Oceňovaný byt ve vchodě č.p.473 ve II.NP po levé straně schodiště velikosti 2+1.

Dispoziční řešení:

vstup do podélné chodby, po levé straně WC, koupelna a vstup do kuchyně, z ní přístupný ob.pokoj. Na konci chodby vpravo ložnice s balkonem, v čele chodby šatna.

Technické řešení:

typový panelový dům po revitalizaci (zateplená fasáda, plastová okna, zateplený střešní plášť, nové zavěšené balkony). Vlastní byt v původním stavu s umakartovým bytovým jádrem, vnitřní dřevěné dveře, betonové podlahy a kombinace PVC a vlysků, standardní zařizovací předměty a standardní kuchyňská linka. Byt v průměrném stavebnětechnickém stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze, VB užívání po úmrtí oprávněných nebylo doposud vymazáno

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ 473/3
2. pozemek k BJ č.473/3

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. bytová jednotka č.473/3
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. pozemek
- 3. Výnosová hodnota**
 - 3.1. bytová jednotka 473/3
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. bytová jednotka č.473/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č.473/3
Adresa předmětu ocenění:	Hliníky 473 679 63 Velké Opatovice
LV:	1842
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Blansko
Obec:	Velké Opatovice
Katastrální území:	Velké Opatovice
Počet obyvatel:	3 623
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 169,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 405,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. BJ 473/3

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
Celková rekonstrukce provedena v roce:	
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 266,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
celkem:	58,70 * 1,00 =	<u>58,70 m²</u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		58,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,000 = \mathbf{0,876}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 36\,266,- \text{ Kč/m}^2 * 0,876 = 31\,769,02 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,70 \text{ m}^2 * 31\,769,02 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,050 = 1\,997\,245,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 997 245,22 Kč

2. pozemek k BJ č.473/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	405,-	1,050		425,25	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	281	568	425,25	241 542,-
Stavební pozemek - celkem				568	241 542,-
Pozemek k BJ č.473/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického				=	241 542,- Kč

podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 587 / 15 918

Pozemek k BJ č.473/3 - zjištěná cena celkem**= 8 907,22 Kč****Tržní ocenění majetku****1. Věcná hodnota staveb****1.1. bytová jednotka č.473/3****Věcná hodnota dle THU****Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	58,70 m ²	1,00	58,70 m ²
Celková podlahová plocha		58,70 m²		58,70 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky a pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické, vyzdívané opláštění
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky,
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná EURO
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, plovoucípodlahy
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická varná deska, el. trouba, st. linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, SLP, VZT
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	58,70 m ²
Reprodukční cena	2 935 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	158 490	158 490	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	534 170	534 170	18,27
3. Stropy	8,40	246 540	246 540	8,43
4. Krov, střecha	4,90	143 815	143 815	4,92
5. Krytiny střech	2,30	67 505	67 505	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	20 545	20 545	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	167 295	167 295	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	85 115	85 115	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	38 155	38 155	1,31
10. Schody	2,90	85 115	85 115	2,91
11. Dveře	3,30	96 855	96 855	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	155 555	155 555	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	88 050	88 050	3,01
15. Vytápění	4,80	140 880	140 880	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	149 685	149 685	5,12
17. Bleskosvod	0,40	11 740	11 740	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	93 920	93 920	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	90 985	90 985	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	11 740	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	64 570	64 570	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	55 765	55 765	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	114 465	114 465	3,92
24. Výtahy	1,30	38 155	38 155	1,31
25. Ostatní	5,70	167 295	167 295	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	108 595	108 595	3,71

Upravená reprodukční cena		2 923 260 Kč
Podlahová plocha		58,70 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	49 800 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	58,70
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	49 800
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 923 260
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 753 956

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

Porovnávací metoda

Obvyklá cena v místě a čase: 1 500,- Kč/m²,

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	281	568	1 500,00	587 / 15 918	31 419
Celková výměra pozemků		568	Hodnota pozemků celkem		31 419

3. Výnosová hodnota

3.1. bytová jednotka 473/3

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: do 10 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	6,00
Celkový výnos za rok:						120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	2 923 260
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 462
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	29 233
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	2 923
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	34 618
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	79 382
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 323 033

4. Porovnávací hodnota

4.1. bytová jednotka č.473/3

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Užitná plocha:	58,70 m ²
Plocha pozemku:	568,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BJ Velké Opatovice			
Popis:	Prodej bytu 2+1 56 m ² Pod Strážnicí, Velké Opatovice 2 500 000 Kč k prodeji slunný a prostorný byt ve Velkých Opatovicích, ulice Pod Strážnicí. Byt o dispozici 2+1 se nachází ve druhém patře cihlového domu. Dispozice bytu je 2+1, podlahová plocha 56,87 m ² , k bytu náleží sklep o výměře 2,42 m ² . Dispozice bytu prostorná vstupní chodba s úložnými prostory, dva pokoje se samostatnými vstupy, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. V bytě je již nová koupelna se sprchovým koutem a okna jsou plastová. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem, topení plynové lokální. V bytě jsou položeny koberce (pod nimi parkety) a dlažba. Jedná se o převod bytu v družstevním vlastnictví.			
Užitná plocha:	56,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00			
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00			
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90			
K5 Celkový stav	0,90			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný byt ale pokles poptávky	0,80			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný byt ale pokles poptávky;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 500 000	56,00	44 643	0,58	25 893



Název:	BJ Velké Opatovice
Popis:	Prodej bytu 2+1 62 m ² Jubilejní, Velké Opatovice 2 800 000 Kč Byt (56 m ²) se nachází v 1. patře cihlového bytového domu bez výtahu. Byt má nový balkon je v původním stavu s vlastním plynovým topením. Pokoje jsou orientované na severovýchod a na zemi jsou parkety. Koupelna (2,5 m ²) prošla rekonstrukcí a má sprchový kout, přípojku na pračku, umyvadlo, umyvadlovou skříňku a elektrický ohříváč vody o objemu 80l. Dveře jsou původní, dřevěné. K bytu náleží také 2 sklepy (4 m ² a 2,5 m ²) v suterénu budovy, s odizolovanými stropy a úložnými systémy.
Užitná plocha:	62,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 800 000	62,00	45 161	0,58	26 193

Název: BJ Velké Opatovice

Popis: Prodej bytu 3+1 70 m² Nová, Velké Opatovice 2 600 000 Kč

Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt 3+1 v osobním vlastnictví o CP 79 m², ve velmi vyhledávané lokalitě města Velké Opatovice, na ulici Nová. Byt je umístěný ve 1. podzemním podlaží zděného domu a je situován na jižní stranu. V bytě proběhla v roce 2012 rekonstrukce, koupelna pak v roce 2015. Vytápění bytu vlastním plynovým kotlem, teplá voda bojlerem. Okna plastová, v obývací místnosti vytápěná podlaha. Podlahy dlažba a PVC. K bytu náleží 2 sklepy. Před domem je 50 m² zahrádka v pronájmu od města. Byt bude volný k nastěhování od 1.12.2022.

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze ale s výhledem	1,20
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze ale s výhledem; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	70,00	37 143	0,78	28 972

Minimální jednotková porovnávací cena	25 893 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 019 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 972 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	27 019 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 586 015 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ 473/3	1 997 245,- Kč
2. pozemek k BJ č.473/3	8 907,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 006 152,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 006 150,- Kč

slovy: Dvamilionyšesttisícjedenstopadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 006 150 Kč

slovy: Dvamilionyšesttisícjedenstopadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. bytová jednotka č.473/3	1 753 956,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek	31 419,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. bytová jednotka 473/3	1 323 033,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. bytová jednotka č.473/3	1 586 015,- Kč

Porovnávací hodnota	1 586 015 Kč
Výnosová hodnota	1 323 033 Kč
Věcná hodnota	1 785 375 Kč
z toho hodnota pozemku	31 419 Kč

Silné stránky

- byt ve II.NP s výhledem
- bytový dům po revitalizaci

Slabé stránky

- pokles poptávky
- bytová jednotka v původním stavu k rekonstrukci

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmiliónšestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky č.473/3 odhaduji na částku 1 600 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	2
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	4

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6668.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6668-122/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 14.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6668-122/2022

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	4

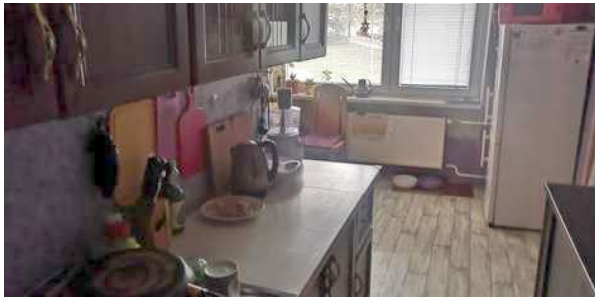
interiéry



balkon



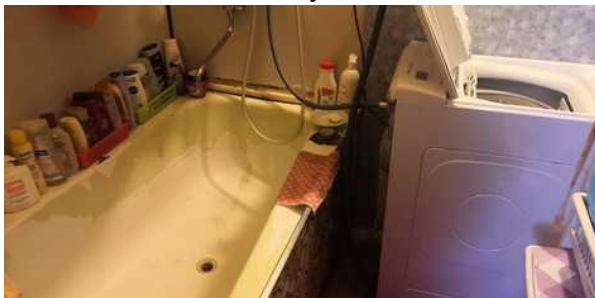
WC



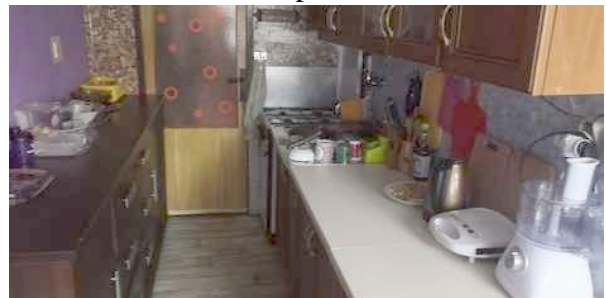
kuchyně



koupelna



dtto



kuchyňská linka

interiery



pokoj



vstupní chodba



komora



vstup do BJ vlevo



pohled od S



pohled od JV

Hliníky 473

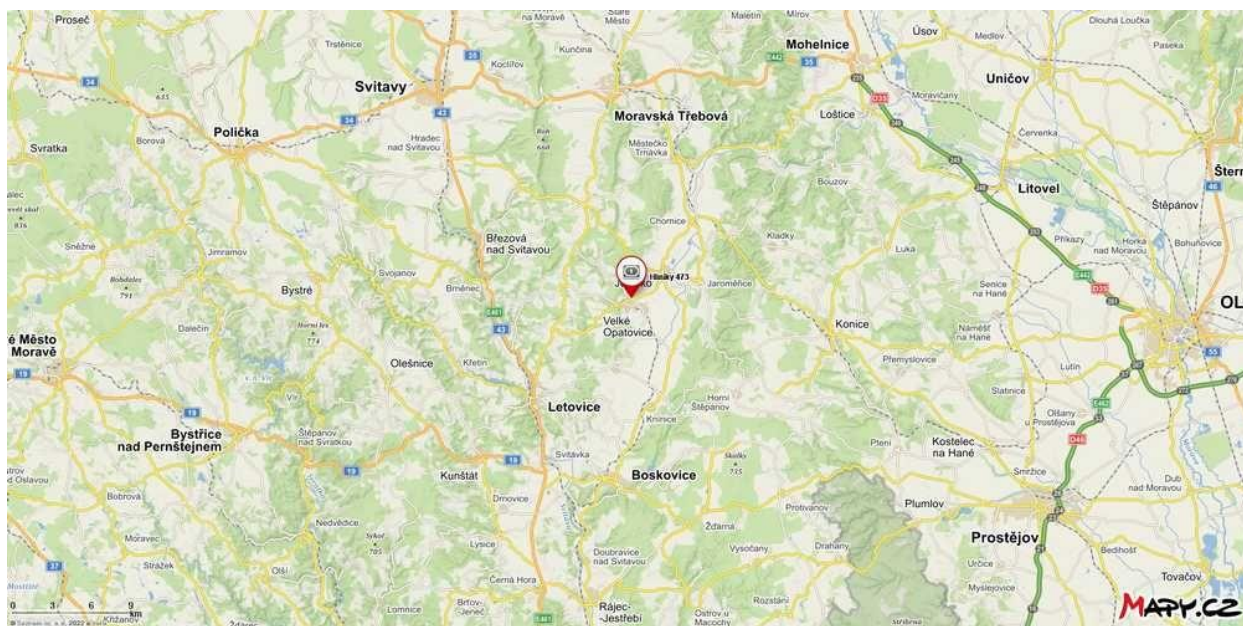
Hliníky 473, 679 63 Velké Opatovice, Česko

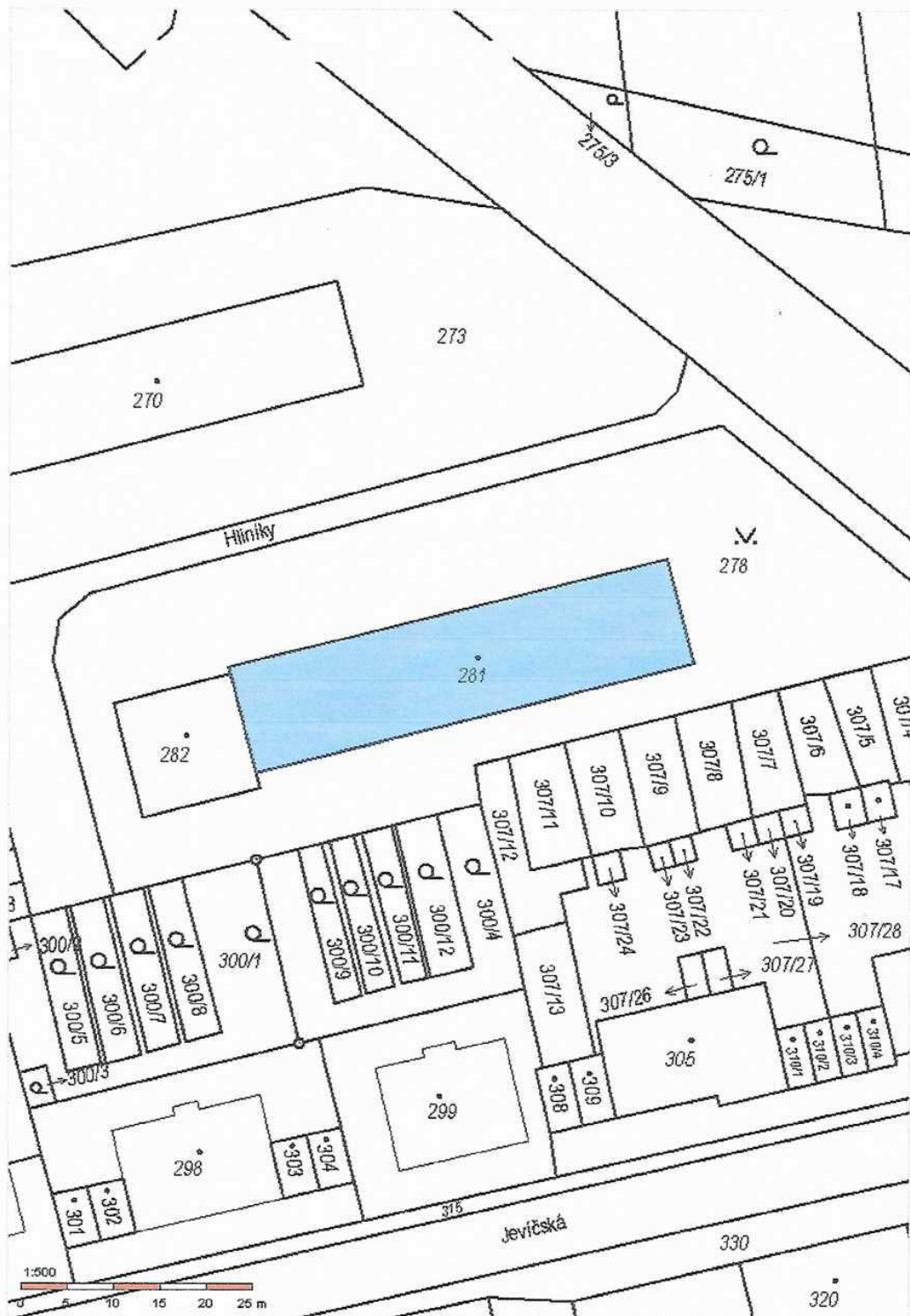
Počasí 5°

Dalsí odkazy:
[Informace o garce v Katastru nemovitosti](#)

MAPY.CZ







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2022 17:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 25524/2016 pro Petr Janíček, Ing. DIS

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 582646 Velké Opatovice

Kat.území: 779237 Velké Opatovice

List vlastnictví: 1842

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	850228/4109	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
473/3	byt		byt.z.	587/15918
Vymezeno v:				
Budova	Velké Opatovice, č.p. 473, 474, 475, byt.dům, LV 1383 na parcele 281, LV 1383			
Parcela	281	zastavěná plocha a nádvoří		568m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

Oprávnění pro

Kubita Zdeněk, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice,
RČ/IČO: 361019/447
Kubitová Jana, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice,
RČ/IČO: 365210/427

Povinnost k

Jednotka: 473/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.06.2003.
Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2003.

V-872/2003-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 59 048,05 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

AB 5 B. V., soukromá společnost s ručením omezeným, id.
č. 34192873, Strawinskylaan 933/Wtc, Twr B, 1077, XX
Amsterdam, Nizozemsko

Povinnost k

Jednotka: 473/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky č.j.120 EX-42600/2013 -20 ze dne
28.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2014 18:05:50. Zápis proveden
dne 25.04.2014.

V-730/2014-731

Pořadí k 28.02.2014 18:05

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2022 17:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582646 Velké Opatovice
Kat.území: 779237 Velké Opatovice List vlastnictví: 1842
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pohledávka ve výši 3.240,00 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 47114304

Povinnost k

Jednotka: 473/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Jana Krejsty č.j.159EX-00058/2015 -009 ze dne 19.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 20:15:56. Zápis proveden dne 25.03.2015.

V-936/2015-731

Pořadí k 02.03.2015 20:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno

Povinnost k

Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice, RČ/IČO: 850228/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-00058/2015 -007 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 20:22:09. Zápis proveden dne 23.02.2015; uloženo na prac. Boskovice Z-509/2015-731

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 544/2015-9 ze dne 10.02.2015

Povinnost k

Jednotka: 473/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Jana Krejsty č.j. 159EX-00058/2015 -010 ze dne 19.02.2015. Právní moc ke dni 08.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 20:23:59. Zápis proveden dne 23.02.2015; uloženo na prac. Boskovice

Z-510/2015-731

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jana Krejsty č.j. 159EX-00058/2015 -018 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2015 10:14:25. Zápis proveden dne 27.04.2015; uloženo na prac. Boskovice

Z-1102/2015-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice, RČ/IČO: 850228/4109

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 01056/2017-004K 9 EXE

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2022 17:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582646 Velké Opatovice
Kat.území: 779237 Velké Opatovice List vlastnictví: 1842
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

547/17-17 ze dne 07.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2017
21:40:16. Zápis proveden dne 10.03.2017; uloženo na prac. Praha
Z-10546/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 547/2017-17 ze dne 17.02.2017

Povinnost k

Jednotka: 473/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Ingrid Švecové č.j.091 EX-01056/2017 -007 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2017 21:46:29. Zápis proveden dne 13.03.2017; uloženo na prac. Boskovice

Z-603/2017-731

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce Ing. Petr Janíček DiS., MBA, LL.M., Kaunicova 76, 688 01 Uherský Brod, provozovna Nádražní 2369/10, 678 01 Blansko

Povinnost k

Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice,
RČ/IČO: 850228/4109

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 31 INS-25524/2016 A-18 Krajského soudu v Brně ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2017 11:49:58. Zápis proveden dne 19.04.2017; uloženo na prac. Blansko

Z-894/2017-701

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice,
RČ/IČO: 850228/4109

Listina Usnesení insolvenčního soudu o zrušení schváleného oddlužení a o prohlášení konkursu ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 14:24:18. Zápis proveden dne 02.08.2022; uloženo na prac. Boskovice

Z-8903/2022-731

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-158/2019-731

Jednotka: 473/3

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2003.

V-872/2003-731

Pro: Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice

RČ/IČO: 850228/4109

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2022 17:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 25524/2016 pro Petr Janíček, Ing. DiS

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 582646 Velké Opatovice

Kat.území: 779237 Velké Opatovice

List vlastnictví: 1383

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Barvíř Jaroslav, Hliníky 474, 67963 Velké Opatovice	600305/1340	77/2274
SJM Černín Vladimír a Černínová Pavlína DiS., č.p. 89, 56601 Tisová	800922/3684 766223/3700	160/7959
SJM Čulen Jozef a Čulenová Lenka, Hliníky 474, 67963 Velké Opatovice	541006/1426 555604/2668	107/2274
Domanská Marta, Hliníky 516, 67963 Velké Opatovice	735815/3759	625/15918
Drápal Ludvík, Hliníky 475, 67963 Velké Opatovice	470108/425	77/2274
Dufka Vítězslav, K Čihadlu 707, 67963 Velké Opatovice	740930/3495	160/7959
SJM Duraj Milan a Durajová Anna, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	550530/1846 585116/0821	211/5306
Furuglášová Monika, Sedláčkova 2902/18, Líšeň, 62800 Brno	775611/3761	160/7959
Halász Vít, č.p. 12, 67173 Čermákovice	770319/3740	625/15918
SJM Hloušek Jiří a Hloušková Blanka, Hliníky 474, 67963 Velké Opatovice	640830/0558 676209/0225	77/2274
Hloušková Zdeňka, č.p. 376, 56944 Jaroměřice	846214/3525	107/2274
SJM Karský Vítězslav a Karská Magdalena, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	840508/3500 855209/4958	107/2274
Kolářová Zuzana, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	825331/3761	107/2274
SJM Koudelka Jaroslav Mgr. Bc. a Koudelková Romana, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	690202/3744 695105/3505	587/15918
Maršálek Daniel, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	850228/4109	587/15918
SJM Maršálek Petr a Maršálková Zdenka, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	640117/0963 636008/1915	589/15918
SJM Ostřížek Jiří a Ostřížková Jaroslava, Hliníky 475, 67963 Velké Opatovice	560331/2198 645413/0188	107/2274
Pernicová Alena, č.p. 105, 56802 Kamenná Horka	925331/4026	587/15918
SJM Procházka Richard a Procházková Ludmila, Hliníky 475, 67963 Velké Opatovice	510628/081 585520/1781	77/2274
Seidlová Lucie, Hliníky 473, 67963 Velké Opatovice	825212/3759	107/2274
Smitalová Ivana, Hliníky 474, 67963 Velké Opatovice	716017/3504	107/2274
Staňková Anna, Hliníky 475, 67963 Velké Opatovice	535225/234	107/2274
SJM Strnad Milan a Strnadová Vladimíra, Hliníky 474, 67963 Velké Opatovice	620120/2260 606027/0139	77/2274
Toman Jaroslav, Hliníky 474, 67963 Velké Opatovice	520809/044	125/530
SJM Trčka David a Trčková Petra, Hliníky 475, 67963 Velké Opatovice	840510/3740 875421/5569	107/2274
Vaněrková Marie, Velká Roudka 72, 67963 Velké Opatovice	465416/189	125/530
Závišková Ludmila, Hliníky 475, 67963 Velké Opatovice	435118/959	77/2274

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
281	568	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Velké Opatovice, č.p. 473, 474, 475, byt.dům				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 1