

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072639/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 8487/13
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.09.2024
Zpracováno ke dni:	24.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 bytové jednotky č. 3988/9, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 74/2364 na společných částech budovy č.p. 3988/1 a pozemku parc. č. 6055/39 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov na listu vlastnictví č. 16033 a 13427.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, fotodokumentace a informace ohledně velikosti podlahové plochy od spoluvlastníka nemovitosti

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3988/9
Adresa předmětu ocenění:	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Prostějov
Ulice:	Jana Zrzavého
Katastrální území:	Prostějov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.09.2024, předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Adamcová Monika Bc., Višňová 446/4, Čechovice, 79604 Prostějov 3/4

Svobodová Zdenka, Masarykovo nám. 477, 79852 Konice 1/4

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3988/9, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 74/2364 na společných částech budovy č.p. 3988/1 a pozemku parc. č. 6055ú39 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov na listu vlastnictví č. 16033.

4. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné ověřit.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její stav a velikost podlahové plochy byla určena na základě informací poskytnutých spoluvlastníkem nemovitosti a na základě předložené fotodokumentace.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živичná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven dle údajů uvedených v katastru nemovitostí v roce 1990. Bytový dům vykazuje známky pravidelné údržby – fasáda, výměna oken.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Podlahová plocha	69,69 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství (velikost balkónu a sklepní kóje určena odborným odhadem)	72,69 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou shrnovací a dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: koberce

chodba: lino

koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: lino

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není patrně zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdívo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku parc. č. 6055/39, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 375 m² je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty se na pozemku nenachází.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven ve střední části statutárního města Prostějov a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	9

Popis bytového domu	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1990
	Rozsah rekonstrukce domu	průběžná
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	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	3+1	
	Podlaží bytové jednotky	4	
	Bytové jádro	vyzděné	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	69,69 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	72,69 m ²
	Elektrína	230V	
	Vodovod	vodovod	

	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	ostatní: koberce chodba: lino koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	nezjištěno
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní 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 a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: 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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,039}$$

1. Bytová jednotka č. 3988/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Prostějov
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 430,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka:	69,69 * 1,00 =	69,69 m ²
Balkón	2 * 0,17 =	0,34 m ²
Sklepní kóje	1 * 0,10 =	0,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		70,13 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: 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 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,830 = \mathbf{0,741}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 49\,430,- \text{ Kč/m}^2 * 0,741 = 36\,627,63 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,13 \text{ m}^2 * 36\,627,63 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 2\,668\,361,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 668 361,08 Kč
Bytová jednotka č. 3988/9 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 668 361,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 4</u>
Bytová jednotka č. 3988/9 - cena zjištěná	=	667 090,27 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 3988/9 667 090,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 667 090,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3988/9

Bytová jednotka č. 3988/9, Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	70 m ²	panelová	dobrý	balkón, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů
1	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	71 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, dva sklepy	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
2	Krasická č.p. 1986/12, Prostějov, okres Prostějov	76 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů
3	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50 704,23 Kč	1	50 704,23 Kč	1	1	1	1.1	1.05	1.05	1.21275	41 809,30 Kč
2	43 421,05 Kč	1	43 421,05 Kč	1	0.98	1.1	1	1.02	1	1.09956	39 489,48 Kč
3	45 441,18 Kč	1	45 441,18 Kč	1	1.01	1	1	1.02	1	1.0302	44 109,09 Kč
Celkem průměr										41 802,63 Kč	
Minimum										39 489,48 Kč	
Maximum										44 109,09 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 309,81 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										39 492,82 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										44 112,44 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, u konstrukce bytového domu, u stavu nemovitosti, u jiných vlastností – příslušenství a v úvaze odhadce – zde byla zohledněna skutečnost, zda byty disponují kuchyňskou linkou na míru včetně příslušenství příp. jinou kuchyňskou linkou.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

41 802,63 Kč/m²

* 70 m²

= 2 926 184 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 926 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3988/9, Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	70 m ²	panelová	dobrý	balkón, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů
1	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	71 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, dva sklepy	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
2	Krasická č.p. 1986/12, Prostějov, okres Prostějov	76 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů
3	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	50 704,23 Kč	50 704,23 Kč
2	43 421,05 Kč	43 421,05 Kč
3	45 441,18 Kč	45 441,18 Kč
Minimální hodnota	(případ č.2)	43 421,05 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	50 704,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.17
Střední hodnota		46 522,15 Kč
Medián		50 704,23 Kč
Rozdíl max-min		7 283,18 Kč

Základní cena: 46 522,15 Kč/m²

Úprava ceny: 46 522,15 Kč * 1,0000 = 46 522,15 Kč/m²

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

46 522,15 Kč/m²

* 70 m²

= 3 256 551 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 257 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 3988/9, Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	70 m ²	panelová	dobrý	balkón, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů
1	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	71 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, dva sklepy	kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů
2	Krasická č.p. 1986/12, Prostějov, okres Prostějov	76 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů
3	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	kuchyňská linka bez vestavných spotřebičů

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	50 704,23 Kč	1	50 704,23 Kč
2	43 421,05 Kč	1	43 421,05 Kč
3	45 441,18 Kč	1	45 441,18 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	43 421,05 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	50 704,23 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.17
Aritmetický průměr			46 522,15 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
43 421,05 Kč	až	45 848,78 Kč	2	0.67
45 848,79 Kč	až	48 276,51 Kč	0	0
48 276,52 Kč	až	50 704,23 Kč	1	0.33

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

667 090 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 926 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

732 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 257 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

814 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 3 039 000 Kč do 3 209 000 Kč

Cena podílu id. 1/4

od 760 000 Kč do 802 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

658 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

733 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 684 000 Kč do 722 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 bytové jednotky č. 3988/9, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 74/2364 na společných částech budovy č.p. 3988/1 a pozemku parc. č. 6055/39 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov na listu vlastnictví č. 16033 a 13427.

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 a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určena po zaokrouhlení na

658 000 Kč

Slovy: šestsetpadesátosmtisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

V Praze, dne 19.11.2024

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 072639/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z katastru nemovitostí
- ortofotomapa
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace spoluvlastníka nemovitosti
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	16033
Katastrální území:	Prostějov [733491]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Monika Bc., Višňová 446/4, Čechovice, 79604 Prostějov	3/4
Svobodová Zdenka, Masarykovo nám. 477, 79852 Konice	1/4

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
3988/9

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.11.2024 10:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 3988
Obec:	Prostějov [589250]
Část obce:	Prostějov [412473]
Katastrální území:	Prostějov [733491]
Číslo LV:	13427
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 6055/39
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o jednotce

Číslo jednotky	3988/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 3988
Katastrální území:	Prostějov [733491]
Číslo LV:	16033
Podíl na společných částech:	74/2364

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Monika Bc., Višňová 446/4, Čechovice, 79604 Prostějov	3/4
Svobodová Zdenka, Masarykovo nám. 477, 79852 Konice	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

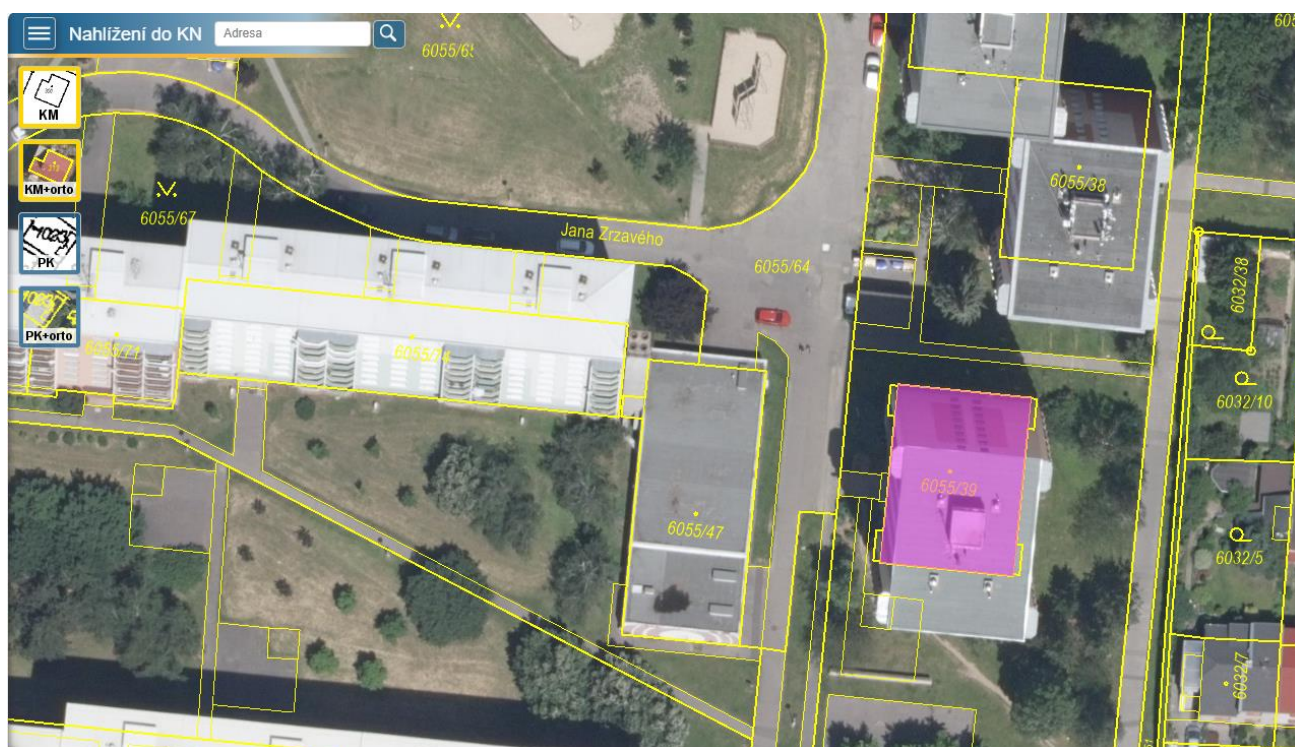
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Svobodová Zdenka
Zahájení exekuce - Svobodová Zdenka

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

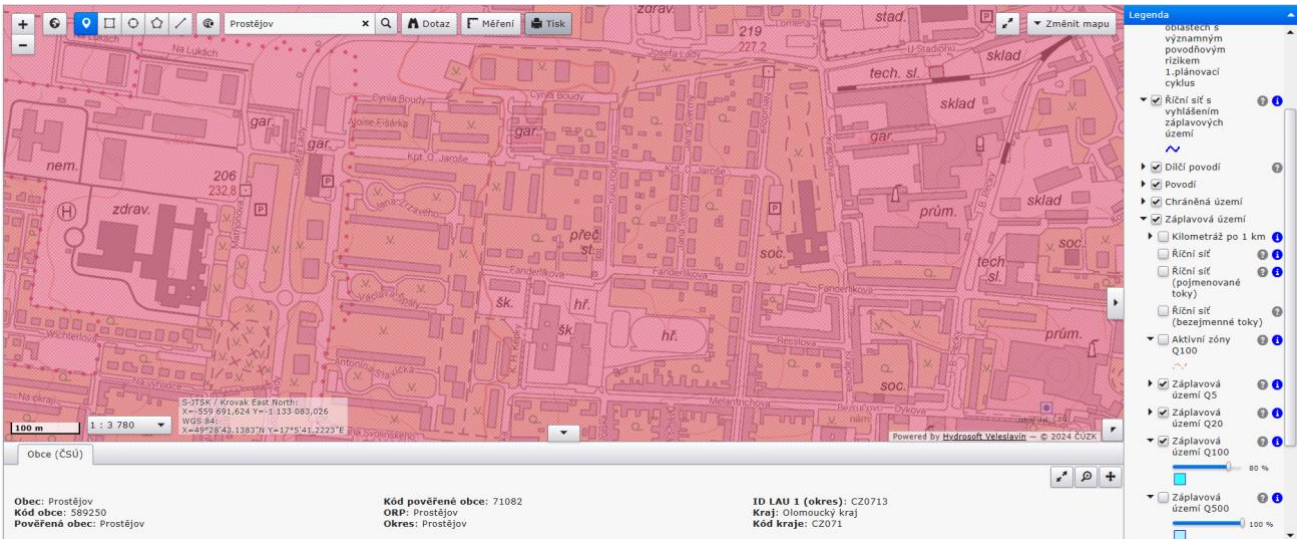
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.11.2024 16:00.

Ortofotomapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění

Pravidelní předpis plateb spojených se správou domu a záloha na služby spojené s užíváním bytové jednotky

Název: Společenství vlastníků Zrzavého 1, Prostějov 4

bytová jednotka Z.398B-9

účetní číslo 13795
Lůžka 20029909 kód 200
vst. číslo 39809
úžitková plocha 76,00 m² vst. práva 4
podlahová plocha 69,00 m² vst. 4
společná plocha 36,00 m² vst. 2,0
společná práva 76,00 T 4

5349
Svatbuda VI., Kovářova Z.
J. Zrzavého 1
796 04 Prostějov 4

Měsíční rozpis plateb spojených se správou domu a záloh na služby spojené s užíváním jednotky s platností od: **01.01.2023**

1. Platby spojené se správou domu		KE
Blohodabná záloha na opravy	466,00	
Polisné bytového domu	37,56	
Náklad na správu domu	100,00	
- odměny statutárního orgánu	133,10	
- vedení účetnictví	30,00	
- Vydaje společenství		
2. Zálohy na služby spojené s užíváním jednotky		
Užívání vytáhu	49,31	
El. energie spol. prostor	93,91	
Oklíd společných prostor	45,00	
Záloha na studenou vodu vč. stočného	480,00	
Záloha na teplou užitkovou vodu	1784,53	
Záloha na teplo	1948,72	
Dědičové služby	25,00	
Součet	5412,43	
Zaokrouhlení	0,57	
Celkem	5413,00 KE	

Částku platíte na uvedeny účet společenství s příslušným variabilním symbolem.

V Prostějově dne: 22.11.2022

Společenství vlastníků Zrzavého 1
IČO: 202 42 045
Jméno Zrzavého 398B/1
796 04 Prostějov







Srovnávané nemovitosti

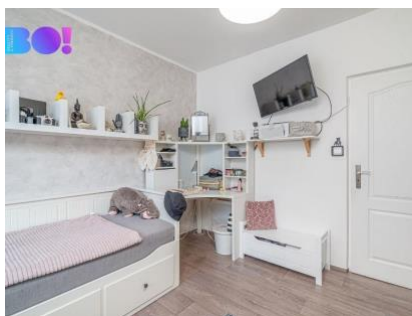
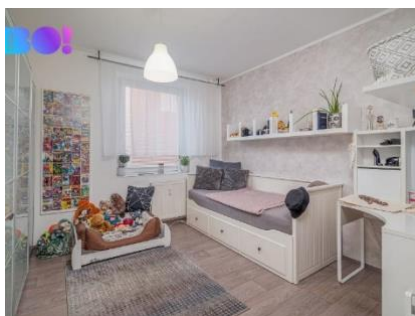
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

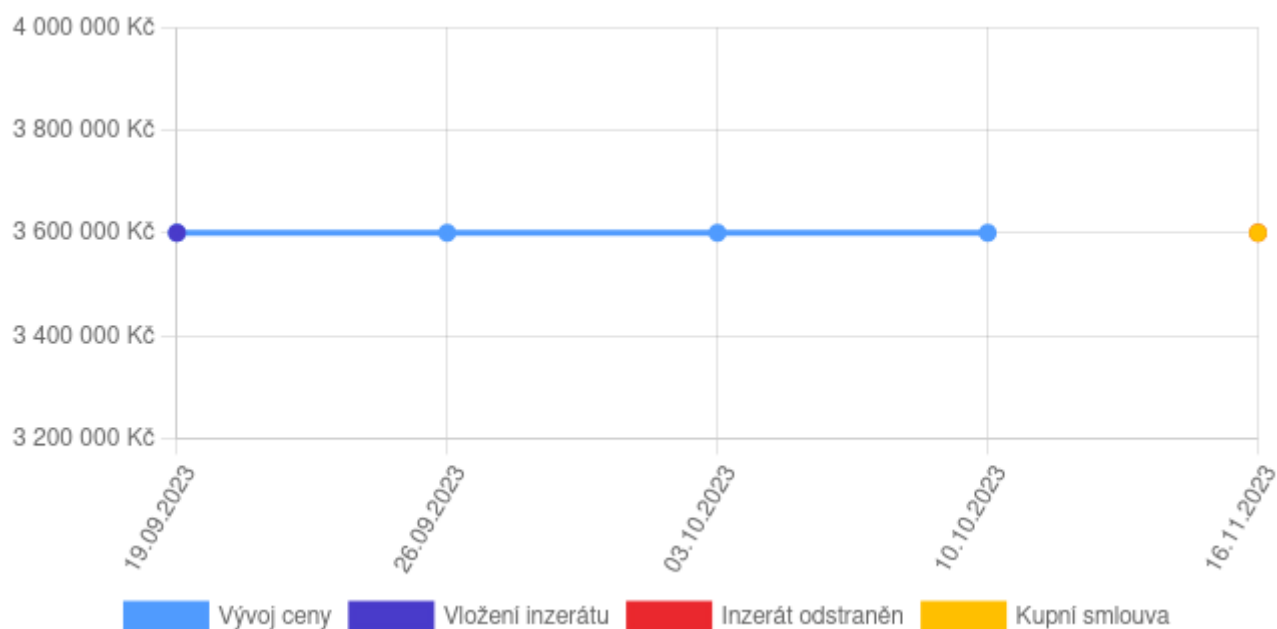
Lokalita	Jana Zrzavého č.p. 3988/1, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.11.2023	Číslo řízení	V-7606/2023-709
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	1
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	71 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	9		

BO. Reality ve výhradním zastoupení nabízí k prodeji prostorný byt o velikosti 3 + 1 po kompletní rekonstrukci, na ulici Jana Zrzavého v obci Prostějov. Tento byt se nachází ve velmi dobrém stavu a disponuje výtahem pro pohodlný přístup ke všem podlažím. Celková podlahová plocha bytu je 71 m² s užitnou plochou 75 m², což poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Byt je orientován na východ a západ, což zaručuje dostatek přírodního osvětlení po celý den. Kromě toho je k dispozici také prostorná lodžie o ploše 4 m², kde si můžete vychutnat své ranní kávové chvíle nebo relaxovat po náročném dni. Kromě toho nabízí tato nemovitost 2 sklepy o celkové ploše 5 m², což je ideální pro uložení vašich osobních věcí a uskladnění. Dále se nachází v bytě prostorná šatna. V bytě je zajištěn přívod vody dálkovým vodovodem, přívod plynu plynovodem a elektřina je v standardu 230 V. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají prostorný a dobře udržovaný byt v klidné lokalitě s výbornou občanskou vybaveností a dostupností. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

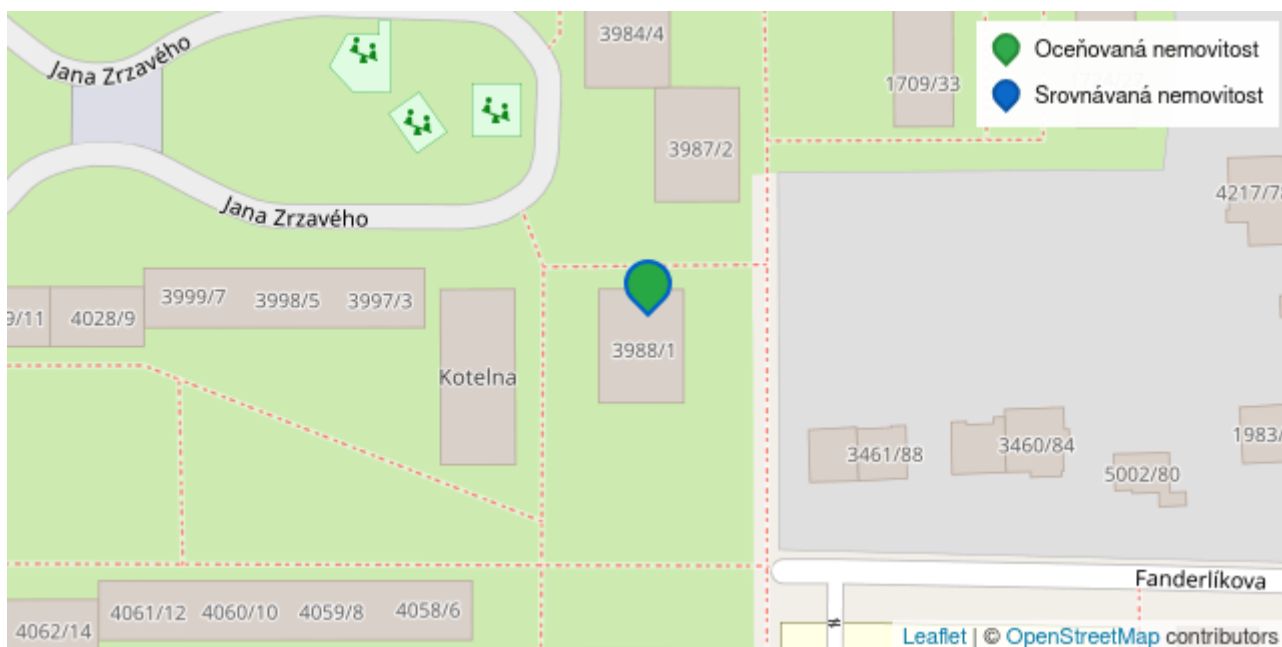
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



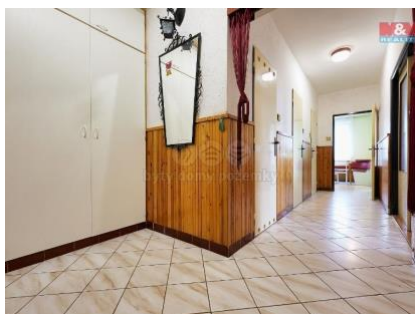
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

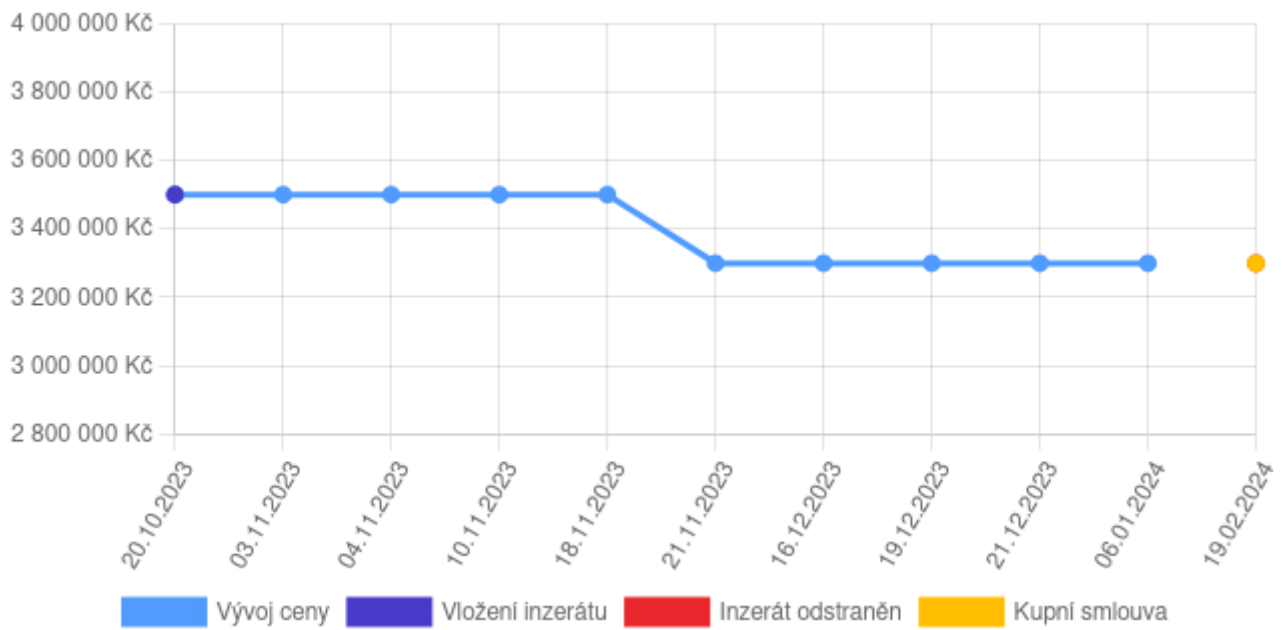
Lokalita	Krasická č.p. 1986/12, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2024	Číslo řízení	V-1223/2024-709
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Plynový kotel
Podlahová plocha	76 m ²	Užitná plocha	76 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Nabízíme Vám ke koupi prostorný, atraktivní byt o dispozici 3+1 a výměře 76 m² v osobním vlastnictví na ulici Krasická v Prostějově. Byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží (první patro) cihlového bytového domu s výtahem. V bytě se nachází 3 pokoje, z nichž jeden je průchozí a je z něj přístup na prostornou lodžii. Kuchyně vybavená kuchyňskou linkou, troubou a sporákem. Dále potom koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC a úložný prostor. Vytápění a ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem v bytě. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. K dispozici je také kolárna v suterénu domu. Výhodou je atraktivní lokalita, hned vedle aquaparku Koupelky, kde je to blízko jak do města, tak do přírody. Na dosah ruky je tedy veškerá občanská vybavenost a široká škála volnočasových aktivit i pracovních příležitostí. Za zmínku stojí, že bytový dům stojí stranou od hlavní pozemní komunikace.

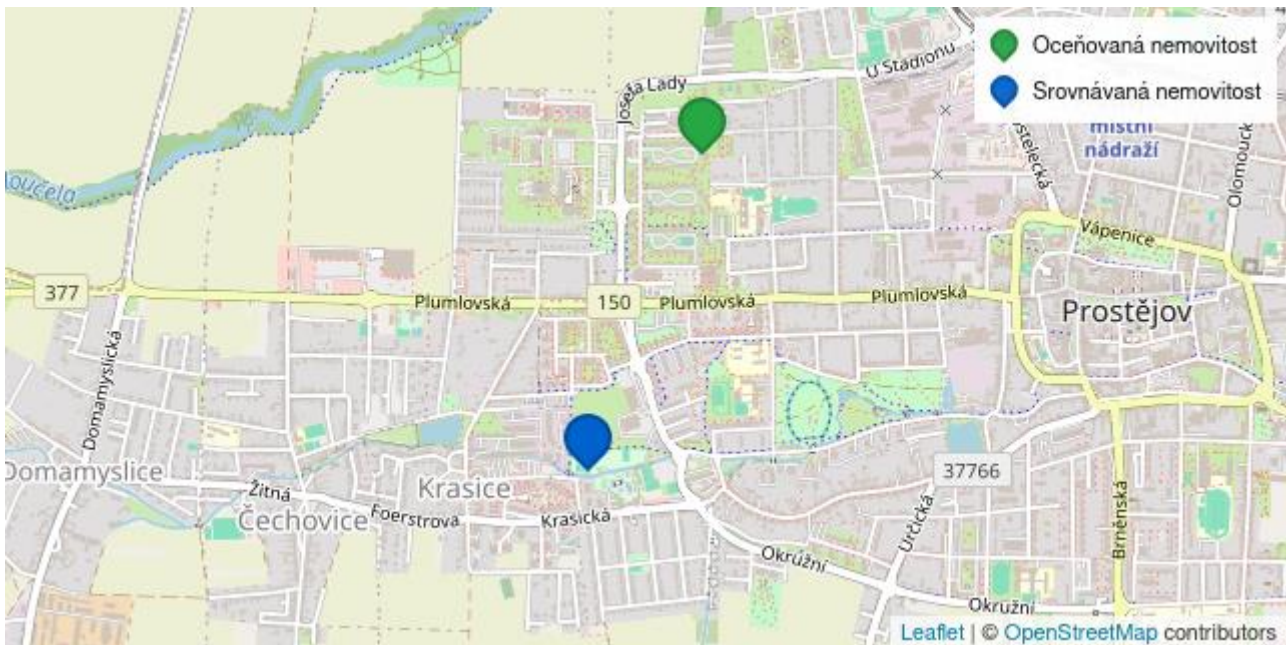
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



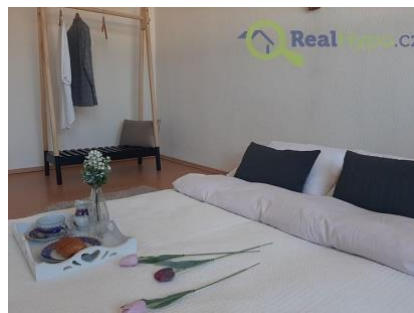
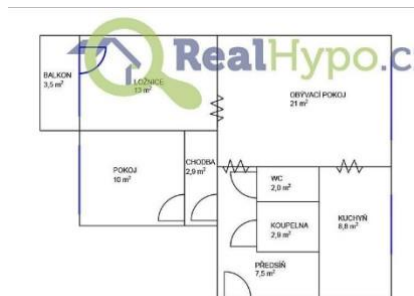
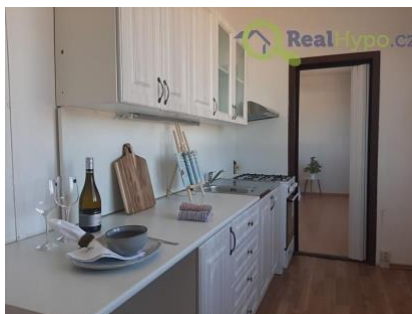
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

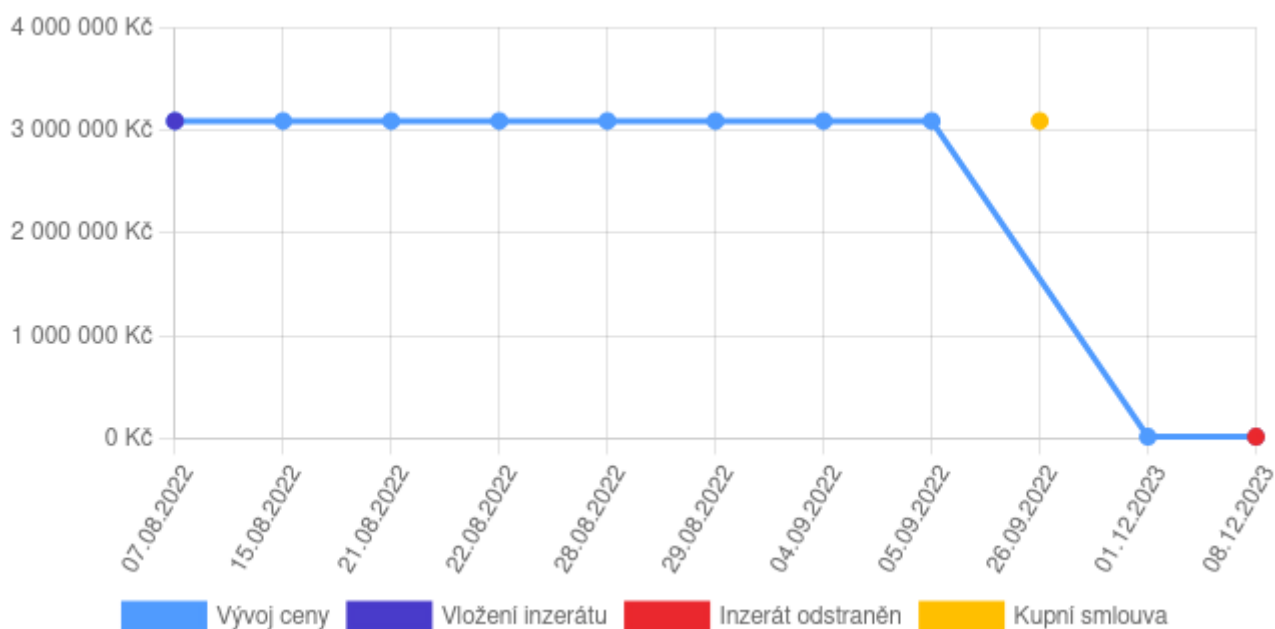
Lokalita	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 090 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.09.2022	Číslo řízení	V-6341/2022-709
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	68 m ²	Užitná plocha	73 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Ano

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 na ulici Západní v Prostějově. Čtyřpodlažní panelový dům se nachází v okrajové části sídlště, je bez výtahu. V rámci rekonstrukce byla provedena výměna oken a vstupních dveří. Byt se nachází ve 3. NP a orientací na jižní a severní stranu. Součástí je lodžie směřující do dvorního traktu domu a sklepní kóje. Byt je v původním stavu, svými majiteli je dobře udržován, vhodný k okamžitému nastěhování. Nemovitost je snadno dostupná, parkování je zajištěno na parkovacích stáních před domem, majitelé nabízí i možnost pronájmu garáže v bezprostřední blízkosti domu. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

