

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4824-194/15

o ceně nemovitosti - bytové jednotky č.1729/10 v bytovém domě č.p.1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333 v obci Žďár nad Sázavou, k.ú.Město Žďár.



Objednavatel posudku:

Dražební společnost MORAVA
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

23.srpna 2015

Posudek vypracoval:

Ing. Aleš Janásek
Benešovo nábř. 3742
760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran.

Ve Zlíně, dne 18.září 2015

1. NÁLEZ

1.1 Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá poblíž centra města Žďár nad Sázavou (21669 obyv.), v ul. Dolní a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena bytovou jednotkou č.1729/10 dispozice 2+1 v typovém bytovém panelovém domě č.p.1729 a příslušenstvím, sestávajícím z podílu id.87/10000 na společných částech domu a zastavěných pozemcích.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou, list vlastnictví č.9403, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 10.8.2015.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Město Žďár.
- Údaje o prodejkách a pronájmech z veřejných zdrojů (realitní servery, specializovaná periodika).
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 23.8.2015.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.9403 pro k.ú.Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou zapsán :

Pongrátz Josef, r.č.820904/4789, bytem : 591 01 Žďár nad Sázavou, Blažičkova 1410/23

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Byty v budovách

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Použité metody ocenění

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V daném případě znalec ke stanovení obvyklé ceny použil všechny shora uvedené metody. Hodnocená nemovitost umožňuje svým charakterem použití všech uvedených

metod, neboť nemovitost je možno běžně pronajmout za přijatelné nájemné a znalec má k dispozici dostatek srovnatelných prodejů a nabídek k prodeji. Výsledná cena obvyklá je pak stanovena na základě analýzy všech shora uvedených cen.

2.1 Věcná hodnota a cena reprodukční vypočtená nákladovým způsobem

Věcná hodnota je stanovena jako cena podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014, bez použití koeficientu prodejnosti ($K_p=1,00$) s odpočtem opotřebení.

2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemky :

- p.č.3328, zastavěná plocha, výměra 171m²,
- p.č.3329, zastavěná plocha, výměra 169m²,
- p.č.3330, zastavěná plocha, výměra 169m²,
- p.č.3331, zastavěná plocha, výměra 168m²,
- p.č.3332, zastavěná plocha, výměra 168m²,
- p.č.3333, zastavěná plocha, výměra 170m².

Na pozemcích se nachází bytový dům č.p.1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729. Oceňuje se podíl id.87/10000 náležející k bytu č.1729/10.

2.1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 171+169+169+168+168+170 = 1015.00 m²

2.1.3 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Oi |
|---|-------|------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásma | 1 | 0.00 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | 0.00 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce | 2 | 0.00 |
| 2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5 | 0.00 |
| 3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu | 2 | 0.00 |
| 5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| 6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| Celkem * | | 0.00 |

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 1.00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba | 1 | 0.04 |
| 3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce | 2 | 0.02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci | 1 | 0.00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 1 | 0.00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 6 | 0.00 |
| 7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce, | 3 | 0.00 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 2 | 0.00 |
| 9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí | 2 | 0.00 |
| 10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost | 2 | 0.00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |

| | |
|----------|------|
| Celkem * | 0.06 |
|----------|------|

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1 = 1.060$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|---|-----------------------|----------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 680,- |
| Index cenového porovnání | | x 1.0600 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 1.060$ | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 720,80 |
| Cena za celou výměru 1015.00 m ² | = Kč | 731.612,- |
| Započtení spoluhl.podílu 87/10000 | = Kč | 6.365,02 |
| Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) | Cena celkem Kč | 6.365,- |

2.2 Byty v budovách

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Bytová jednotka č.1729/10 se nachází v 6.NP typového panelového domu o osmi nadzemních podlažích.

Byt zahrnuje 2 obytné místnosti, kuchyni, chodbu, koupelnu, WC, balkon a sklep.

Popis použitých konstrukcí a vybavení je uveden v odst.2.2.3. Dům je užíván od 80.let 20.st., bylo provedeno zateplení fasády. Byt je v původním neudržovaném stavu, vyžaduje výměnu podlah, hygienického jádra, zařizovacích předmětů koupelny a kuchyně, rozvodů a instalací.

2.2.2 Charakteristika stavby

| | |
|------------------------|---------------------------------------|
| CZCC: | 1122 |
| SKP: | 46.21.12.1..1 |
| Typ podle účelu užití: | J - budovy vícebytové (typové) |
| Druh konstrukce: | Montované z dílců betonových plošných |

2.2.3 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

| Pol. | Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|-----------|---|-----------|----------------|---|
| 1. | Základy vč. zemních prací | | | |
| | Patky, pasy z betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti. standard | 0.05400 | 100% | |
| 2. | Svislé konstrukce | | | |
| | Typový panel. standard | 0.18200 | 100% | |
| 3. | Stropy | | | |
| | Nespalné stropy s podhledem rovným. standard | 0.08400 | 100% | |

| | | | |
|---|---------|------|--------------|
| 4. Zastřešení mimo krytinu | | | |
| Střecha plochá jednovrstvá. | | | |
| standard | 0.04900 | 100% | |
| 5. Krytiny střech | | | |
| Živičná svařovaná vícevrstvá. | | | |
| standard | 0.02300 | 100% | |
| 6. Klempířské konstrukce | | | |
| Úplné střechy z pozinkovaného plechu (atiky, komíny průniky), parapety. | | | |
| standard | 0.00700 | 100% | |
| 7. Úpravy vnitřních povrchů | | | |
| Strukturované omítky, zateplovací system. | | | |
| standard | 0.05700 | 100% | |
| 8. Úpravy vnějších povrchů | | | |
| Vápenné omítky. | | | |
| standard | 0.02900 | 100% | |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | | |
| Bez obkladu. | | | |
| chybí | 0.01300 | 100% | -0.013*1.852 |
| 10. Schody | | | |
| Železobetonová konstrukce s povrchem stupňů teracovým. | | | |
| standard | 0.02900 | 100% | |
| 11. Dveře | | | |
| Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení. | | | |
| standard | 0.03300 | 100% | |
| 12. Vrata | | | |
| Neuvažují se. | | | |
| neuvažuje se | 0.00000 | 100% | |
| 13. Okna | | | |
| Plastová zdvojená. | | | |
| standard | 0.05300 | 100% | |
| 14. Povrchy podlah | | | |
| PVC. | | | |
| standard | 0.03000 | 100% | |
| 15. Vytápění | | | |
| Ústřední. | | | |
| standard | 0.04800 | 100% | |
| 16. Elektroinstalace | | | |
| Světelná a třífázová. | | | |
| standard | 0.05100 | 100% | |
| 17. Bleskosvod | | | |
| Ano. | | | |
| standard | 0.00400 | 100% | |
| 18. Vnitřní vodovod | | | |
| Rozvod studené a teplé vody. | | | |
| standard | 0.03200 | 100% | |
| 19. Vnitřní kanalizace | | | |
| Odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyně. | | | |
| standard | 0.03100 | 100% | |
| 20. Vnitřní plynovod | | | |
| Rozvod zemního plynu. | | | |

| | | | |
|--|---------|------|----------|
| standard | 0.00400 | 100% | |
| 21. Ohřev vody | | | |
| Centrální ohřev teplé vody. | | | |
| standard | 0.02200 | 100% | |
| 22. Vybavení kuchyní | | | |
| Kuchyňská linka s dřezem a sporákem. | | | |
| standard | 0.01900 | 100% | |
| 23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC | | | |
| Umyvadlo, vana, WC splachovací v umakartovém jádře. | | | |
| standard | 0.03900 | 100% | |
| 24. Výtahy | | | |
| Osobní. | | | |
| standard | 0.01300 | 100% | |
| 25. Ostatní | | | |
| Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, mříže. | | | |
| standard | 0.05700 | 100% | |
| 26. Instalační prefabrik.jádra | | | |
| Umakartové hyg.jádro. | | | |
| standard | 0.03700 | 100% | |
| | | | -0.02408 |

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.02408) = 0.9870$$

2.2.4 Opotřebení stavby

Při stáří 35 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 35%.

2.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|-------------------|
| Základní cena za m ² podlahové plochy | = Kč | 8.020,- |
| Koeficienty: | | |
| K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10) | | x 1.0370 |
| K4: podle vybavení stavby | | x 0.9870 |
| K5: podle polohy (dle přílohy č.20) | | x 1.0500 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.1000 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 1.0000 |
| pp = It x Ip = 1.000 x 1.000 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 18.100,01 |
| Cena za celou podlahovou plochu 52.00 m ² | = Kč | 941.200,52 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 941.200,52 |
| Snížení ceny za opotřebení 35% | - Kč | 329.420,18 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 611.780,34 |
| Byty v budovách | Cena celkem Kč | 611.780,- |

2.2 Rekapitulace nákladových cen

VĚCNÉ CENY (BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp)

| | | |
|--|-----------|------------------|
| 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) | Kč | 6.365,- |
| 2) Byty v budovách | Kč | 611.780,- |
| Zjištěná cena celkem | Kč | 618.145,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 618.150,- |

2.3 Výnosová metoda

Výpočet vychází z předpokládaných výnosů při pronajímání pro bytové účely s obslužným zázemím a z předpokládaných nákladů při pronajímání. Náklady na energie a služby hradí nájemce.

2.3.1 Příjmy

Ceny nájmu bytových prostor obdobné velikosti v Žďáru nad Sázavou se pohybují od 6000,- Kč/měs. (starší panelové byty bez adaptací v méně žádaných lokalitách) do 8000,- Kč/měs. (novější zděné objekty či žádané lokality). Obvyklou cenu pronájmu v předmětném bytě stanovují vzhledem k dispozici bytu, jeho umístění a technickému stavu na spodní hranici intervalu cen a to ve výši 6000 Kč/měsíc, tj. 72000 Kč/rok.

2.3.2 Výdaje spojené s pronajímáním a další údaje

Náklady při pronajímání znalec odhaduje nebo stanovuje podle obecně platných principů výpočtu. V případě, že vypočtené výdaje přesahují 40 % příjmů je možno čistý výnos kalkulovat ve výši 60 % příjmů. V případě, že podíl čistého zisku na celkových výnosech je výrazně nižší, je nutno uvážit zda je použití výnosové metody pro stanovení ceny obvyklé relevantní.

Výpočet je proveden metodou věčné renty. Výnosy se uvažují ve výši před zdaněním.

Míra kapitalizace je určena dle níže uvedeného výpočtu. Takto vypočtená hodnota se blíží míře kapitalizace zjištěné porovnáním s výnosovými cenami srovnatelných objektů a lépe vyjadřuje současnou situaci na trhu s nemovitostmi než míra kapitalizace dle cenového předpisu.

| | |
|---|----------------|
| Míra kapitalizace | |
| Porovnatelný bezrizikový výnos | 0,50 % |
| Riziko trhu (0,5-2,5) | Střední 1,50 % |
| Riziko segmentu (0,5-2,5) | Střední 1,50 % |
| Podnikatelské riziko (0,5-2,5) | Střední 1,50 % |
| Finanční riziko (0,5-2,5) | Střední 1,50 % |
| Celkem | 6,50 % |
| Kapitalizace výpočtu věčné renty zaokrouhleně: | 6,50 % |
| Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty: | 0,065 |

2.3.3 Výpočet hodnoty

| | |
|---|-----------------|
| Zadání | |
| Míra kapitalizace setinná výpočtu věčné renty (u) | 0,065 |
| Příjmy | |
| Příjmy celkem | 72000,- Kč/rok |
| Náklady | |
| Čisté roční nájemné – 60 % výnosů (N) | 43200 ,- Kč/rok |

Výnosová hodnota = čisté roční nájemné/ míra kapitalizace setinná

| | |
|------------------------|---------------------|
| Výnosová hodnota (N/u) | Kč 664.615,- |
|------------------------|---------------------|

2.4 Hodnota stanovená porovnávací metodou

Stanovení hodnoty srovnatelné je prováděno porovnáním s obdobnými nemovitostmi ve Žďáru nad Sázavou, a to metodou porovnání nemovitostí jako celku (tj. věci hlavní s příslušenstvím). Objekt je srovnáván s prodeji (nabídkami prodeje) bytů obdobné dispozice a velikosti. Jako hlavní kritérium velikosti je uvažována celková podlahová plocha (bytová část a funkčně související příslušenství), s přihlédnutím k dalšímu příslušenství (parkování, venkovní úpravy), technickému stavu, poloze a atraktivitě (postavení na trhu s nemovitostmi, architektura).

2.4.1 Porovnávané nemovitosti

| Č. | Lokalita | Počet místností** | Parkování | Pozemek * | Jiné |
|--------------|-------------------------|-------------------|-----------|-----------|---|
| Oceň. objekt | Žďár n.S., ul.Dolní | 2+1 | ne | 1,0 | Panel, 6.NP z 8, byt v původním stavu, dům zateplený, 52 m ² , balkon, výtah |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1 | Žďár n.S., ul.Dolní | 2+1 | ne | 1,0 | Panel, 7.NP z 8, byt udržovaný, dům zateplený, 52 m ² , balkon, výtah |
| 2 | Žďár n.S., ul.Revoluční | 2+1 | ne | 1,0 | Panel, 1.NP z 4, byt po celkové rekonstrukci, dům po revitalizaci, 53 m ² , balkon |
| 3 | Žďár n.S., ul.Palachova | 2+kk | ne | 1,0 | Cihla, 2.NP z 4, byt v zánovním domě, 71 m ² , balkon |
| 4 | Žďár n.S., ul.Okružní | 2+1 | ne | 1,0 | Cihla, 3.NP z 3, byt před rekonstrukcí ve starším domě, 50 m ² |

*poměr zastavěná plocha/celková výměra pozemku

** pokoje +kuchyně

2.3.2 Výpočet ceny

| Č | Cena | Kr | (7)×(8) v Kč | K1 poloha | K2 velikost | K3 parking | K4 stav a vybav. | K5 jiné | K6 úvaha znalce | KC (1-6) | (9) / (16) v Kč |
|-----|---------|------|-----------------|--------------|----------------|---------------|------------------------|------------|--------------------|-------------|--------------------|
| (1) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) |
| 1 | 1160000 | 0,80 | 928000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 974400 |
| 2 | 1150000 | 0,80 | 920000 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1012000 |
| 3 | 1400000 | 0,80 | 1120000 | 1,00 | 1,30 | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,50 | 1674400 |
| 4 | 899000 | 0,80 | 719200 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 719200 |

| | |
|---------------|---------|
| Minimum | 719200 |
| Celkem průměr | 1095000 |
| Maximum | 1674400 |

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného; lepší >1, horší <1)

K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (kolikrát je u srovnávacího větší než u oceňovaného; větší >1, menší <1)

K3 Koeficient úpravy na parkování v okolí

K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)

K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti – např poloha v domě t.j.pod střechou, v přízemí, ke komunikaci, atd. (lepší - horší)

K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce ve věci prodejnosti a postavení v daném segmentu trhu s nemovitostmi (lepší - horší)

Kr koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8): skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

S ohledem na rozptyl indexovaných cen je použito následující korekce průměrné ceny:
průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhлено)

| | |
|-----------|--------------|
| Cena bytu | Kč 951.720,- |
|-----------|--------------|

2.4 Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Oceňovaný majetek není zatížen žádnými omezeními vlastnického práva zapsanými na příslušném listu vlastnictví mimo zástavních práv. Aktuální výše pohledávek vyplývající ze zástavních smluv není znalci známa.

2.5 Celkové hodnocení nemovitosti

Výše uvedenou analýzou byly znalcem stanoveny jednotlivé dílčí hodnoty vedoucí ke stanovení ceny obvyklé v následujících hodnotách :

| | | |
|----------------------------|-----------|------------------|
| Věcná cena | Kč | 618.150,- |
| Výnosová hodnota | Kč | 664.615,- |
| Porovnávací hodnota | Kč | 951.720,- |

Zpracovatel se při stanovení obvyklé ceny přiklonil k ceně stanovené porovnávací metodou.

Hodnocený objekt se nachází v lokalitě s dobrou dostupností z pohledu širšího regionu, s dobrou dostupností v rámci obce. Kladem nemovitosti je umístění poblíž centra města se základní občanskou vybaveností s možností pěší docházky do 3-5 minut (obchod, služby, restaurace, škola, školka, zastávka MHD). Nedostatkem je technický stav bytu před rekonstrukcí a umístění v domě velkokapacitního bydlení u frekventované komunikace. S ohledem na charakter nemovitosti a daný segment trhu je možno předpokládat prodejnost s obvyklou dobou nabízení (3-6 měsíců).

3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětné nemovitosti ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícími potenciálními kupujícími a prodávajícími, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota zjištěná metodou porovnávací po zaokrouhlení.

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena ve výši 950.000,- Kč (slovy: devětsetpadesátttisíc Kč).

Ve Zlíně, dne 18.září 2015

.....
vypracoval

Přílohy :

Výpis z katastru nemovitostí
Mapové podklady
Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4824-194/15.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Aleš Janásek
Benešovo náměstí. 3742
760 01 Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2015 11:35:02

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

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595209 Žďár nad Sázavou

Kat.území: 795232 Město Žďár

List vlastnictví: 9403

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Pongrátz Josef, Blažičkova 1410/23, Žďár nad Sázavou 7, 59101 Žďár nad Sázavou | 820904/4789 | |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|--|----------------------------|-----------------|--|
| 1729/10 | byt | rozsáhlé chráněné území | byt.z. | 87/10000 |
| Vymezeno v: | | | | |
| Budova | Žďár nad Sázavou 1, č.p. 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, byt.dům, LV 3776 | | | |
| na parcele | 3328, LV 3776 | | | |
| | 3329, LV 3776 | | | |
| | 3330, LV 3776 | | | |
| | 3331, LV 3776 | | | |
| | 3332, LV 3776 | | | |
| | 3333, LV 3776 | | | |
| Parcela | 3328 | zastavěná plocha a nádvoří | | 171m2 |
| | 3329 | zastavěná plocha a nádvoří | | 169m2 |
| | 3330 | zastavěná plocha a nádvoří | | 169m2 |
| | 3331 | zastavěná plocha a nádvoří | | 168m2 |
| | 3332 | zastavěná plocha a nádvoří | | 168m2 |
| | 3333 | zastavěná plocha a nádvoří | | 170m2 |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu Oprávnění pro | Povinnost k |
|--|---|
| o Zástavní právo smluvní - ve výši 500.000,-Kč s přísl. Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324 | Jednotka: 1729/10 V-1917/2007-714 |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2007. | V-1917/2007-714 |
| Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva | |
| o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) | Pongrátz Josef, Blažičkova 1410/23, Žďár nad Sázavou 7, 59101 Žďár nad Sázavou, RČ/IČO: 820904/4789 Z-1768/2014-714 |
| Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBRA45INS-13709/2014 - A-7 ze dne 26.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2014. Zápis proveden dne 28.05.2014; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou | |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2015 11:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595209 Žďár nad Sázavou
Kat.území: 795232 Město Žďár List vlastnictví: 9403
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-1768/2014-714

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2007.

V-212/2007-714

Pro: Pongrátz Josef, Blažičkova 1410/23, Žďár nad Sázavou 7, 59101 RČ/IČO: 820904/4789
Žďár nad Sázavou

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

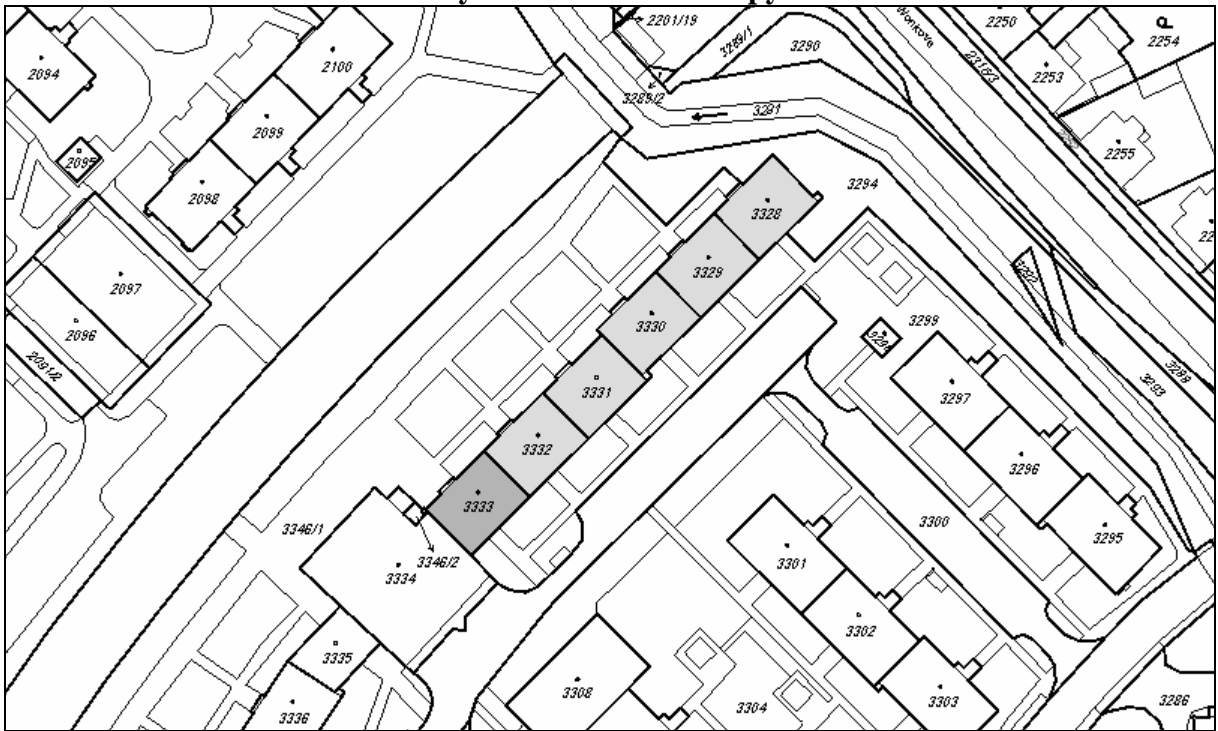
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.08.2015 11:41:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Výřez z katastrální mapy



Situace širších vztahů

