

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15295-2517/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bc. Lenka Winkelhoferová, insolvenční správce dlužníka Bronislav Pospíšil, Dolní 3732/18, 796 01 Prostějov
Číslo jednací:	KSBR 44 INS 14595/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.12.2021
Zpracováno ke dni:	10.12.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 bytové jednotky č. 3732/2 a podílu ve výši 58/22896 na společných částech budovy č.p. 3732/18 a pozemku parc. č. 3631/9 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3732/2
Adresa předmětu ocenění:	Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Prostějov
Obec:	Prostějov
Ulice:	Dolní
Katastrální území:	Prostějov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.12.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Pospíšil Bronislav, majitel.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pospíšil Bronislav, Dolní 3732/18, 79601 Prostějov 1/2

Fiala Vladimír, Dubany 98, 79812 Vrbátky 1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3732/2 a podíl ve výši 58/22896 na společných částech budovy č.p. 3732/18 a pozemku parc. č. 3631/9 v obci Prostějov, okres Prostějov, katastrální území Prostějov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou pravděpodobně železobetonové, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové monolitické. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1970. V roce 2017 byly vyměněny okna, bylo provedeno zateplení a výměna fasády, výměna střešní krytiny.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 1. podlaží domu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je WC o výměře 0,96 m², chodba o výměře 6,24 m², kuchyně o výměře 10,74 m², koupelna o výměře 2,40 m², obývací pokoj o výměře 15,30 m², komora o výměře 5,00 m², pokoj o výměře 14,28 m². Podlahová plocha činí 54,92 m²

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod. V koupelně se nachází klasická vana,

umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V oceňované bytové jednotce jsou dýhované plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je vinyl, v kuchyni je položen vinyl, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položen vinyl.

Další vybavení bytu tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Byt má zastaralé stěny, okna v bytě jsou zastaralá, podlahy jsou bez vad, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaný byt je před rekonstrukcí.

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1970
	Zdroj informace o době	na základě sdělení přítomné osoby

	výstavby				
	Rozsah rekonstrukce domu	2017 – výměna oken, provedení zateplení, fasády, výměna střešní krytiny			
	Základy	pravděpodobně železobetonové			
	Konstrukce	panelová			
	Stropy	železobetonové monolitické			
	Střecha	rovná			
	Krytina střechy	živičná lepenka			
	Klempířské prvky	plechové			
	Vnější omítky	štukové			
	Vnitřní omítky	vápenocementové			
	Společné prostory bytového domu	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 zdívo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1			
	Podlaží bytové jednotky	1			
	Bytové jádro	umakartové			
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod			
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	dýhované plné			
	Osvětlovací technika	lustry			
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů			
	Popis místností a rozměry v m ²		Koupelna, WC	WC	0,96 m ²
			Ostatní prostory	Chodba	6,24 m ²
			Kuchyně	Kuchyně	10,74 m ²
Koupelna, WC			Koupelna	2,40 m ²	
Pokoj			Obývací pokoj	15,30 m ²	
Ostatní prostory			Komora	5,00 m ²	
Pokoj			Pokoj	14,28 m ²	
Podlahová plocha			54,92 m ²		

	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralé vybavení: zastaralé podlahy: bez vad okna: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum 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 parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.12.2021 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:

„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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,167$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

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

11

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,237$$

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

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

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Prostějov
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	23 623,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	54,92 *	1,00 = 54,92 m ²
sklepní kóje	2,25 *	0,10 = 0,23 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		55,15 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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,564}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 23\,623,- \text{ Kč/m}^2 * 0,564 = 13\,323,37 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,15 \text{ m}^2 * 13\,323,37 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 1,060 = 786\,659,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 786 659,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 3631/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,010}$

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,060 = 1,071$$

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	1 496,-	1,071		1 602,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3631/9	1 967	1 602,22	3 151 566,74
Stavební pozemek - celkem			1 967		3 151 566,74

Pozemek parc. č. 3631/9 - zjištěná cena celkem = **3 151 566,74 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 3631/9 = 3 151 566,74 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **3 151 566,74 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **786 659,60 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 3 151 566,74 Kč

Spoluvlastnický podíl: 58 / 22 896

Hodnota spoluvlastnického podílu:

3 151 566,74 Kč * 58 / 22 896 = 7 983,53 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

Bytová jednotka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

+ 7 983,53 Kč

= **794 643,13 Kč**

* 1 / 2

= **397 321,57 Kč**

Bytová jednotka - zjištěná cena

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka	397 322,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	393 329,80 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 3631/9	3 991,76 Kč
= 397 322,- Kč	

Výsledná cena - celkem: 397 322,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3732/2

Bytová jednotka č. 3732/2 v ulici Dolní, obec Prostějov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 54.92 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní
1	Šárka, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní
2	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 54 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní
3	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	osobní
4	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní
5	Žeránovská, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	47.090,91 Kč	0.9	42.381,82 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	0.90	1.00	1.0800	39.242,43 Kč
2	41.666,67 Kč	0.9	37.500,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	37.500,00 Kč
3	41.636,36 Kč	0.9	37.472,73 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.2000	31.227,28 Kč
4	55.272,73 Kč	0.9	49.745,45 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.2000	41.454,55 Kč
5	56.363,64 Kč	0.9	50.727,27 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.2000	42.272,72 Kč
Celkem průměr											38.339,40 Kč
Minimum											31.227,28 Kč
Maximum											42.272,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.395,38 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											33.944,02 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											42.734,78 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen cen - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u stavu a u vlastnictví bytové jednotky.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

38.339,40 Kč/m²

*

54,92 m²

= 2.105.600 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.106.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

1.053.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 3732/2, v ulici Dolní, obec Prostějov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 54.92 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní
1	Šárka, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní
2	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 54 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní
3	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	osobní
4	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní
5	Žeranovská, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	47.090,91	0,90	42.381,82
2	41.666,67	0,90	37.500,00
3	41.636,36	0,90	37.472,73
4	55.272,73	0,90	49.745,45
5	56.363,64	0,90	50.727,27
Maximální hodnota		50.727,27	(případ č.5)
Minimální hodnota		37.472,73	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,3537	OK
Aritmetický průměr		43.565,45	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3732/2, v ulici Dolní, obec Prostějov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dolní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 54.92 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní	X
1	Šárka, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní	3
2	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 54 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	osobní	3
3	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	osobní	1
4	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní	1
5	Žeranovská, Prostějov, okres Prostějov	2+1, 55 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	47.090,91	0,90	42.381,82	3	127.145,46
2	41.666,67	0,90	37.500,00	3	112.500,00
3	41.636,36	0,90	37.472,73	1	37.472,73
4	55.272,73	0,90	49.745,45	1	49.745,45
5	56.363,64	0,90	50.727,27	1	50.727,27
Mezisoučet				9	377.590,91
<u>Celkem</u>					<u>41.954,55</u>

Základní cena: 41.954,55 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$41.954,55 * 1,0000 = 41.954,55 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$41.954,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 54,92 \text{ m}^2$$

$$= 2.304.143,89 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.300.000,-- \text{ Kč}$$

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

$$1.150.000,-- \text{ Kč}$$

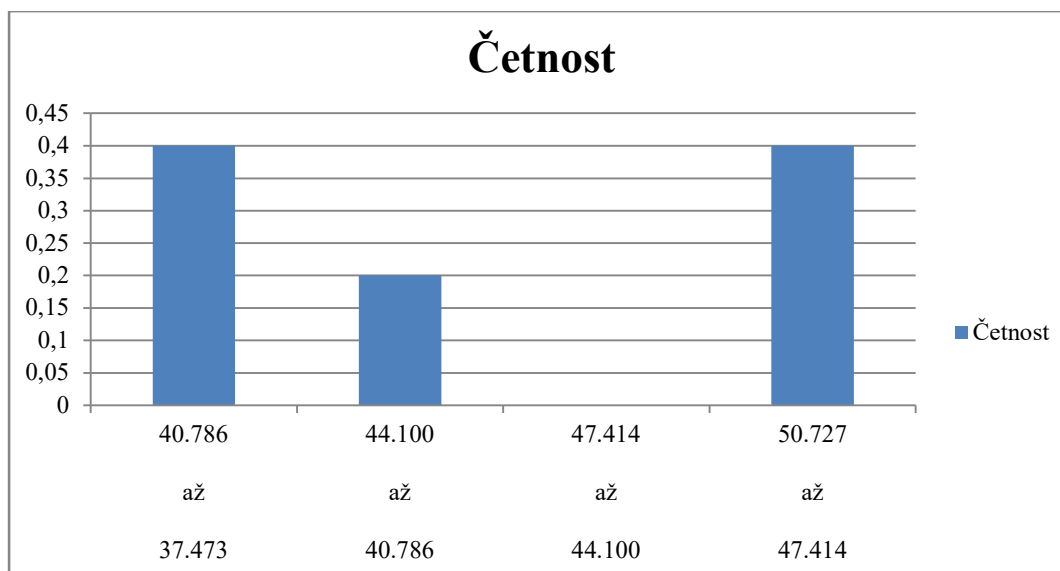
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	47.091	0,90	42.381,82
2	41.667	0,90	37.500,00
3	41.636	0,90	37.472,73
4	55.273	0,90	49.745,45
5	56.364	0,90	50.727,27
Střední hodnota			43.565,45
Medián			42.381,82
Rozdíl max-min			13.254,54
Minimum			37.472,73
Maximum			50.727,27

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
37.473	až	40.786	2	0.4
40.786	až	44.100	1	0.2
44.100	až	47.414	0	0
47.414	až	50.727	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 37.472,73 Kč/m² do 50.727,27 Kč/m²

* 54,92 m²

od 2.058.002,33 Kč do 2.785.941,67 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2.060.000,-- Kč do 2.790.000,-- Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/2

od 1.030.000,-- do 1.395.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

397.322,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.053.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.150.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.030.000,-- Kč do 1.395.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů stanovena po zaokrouhlení na

948.000 Kč

Slovy: devětsetčtyřicet osmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2021



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15295-2517/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	11260
Katastrální území:	Prostějov (733491)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fiala Vladimír, Dubany 98, 79812 Vrbátky	1/2
Pospíšil Bronislav, Dolní 3732/18, 79601 Prostějov	1/2

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
3732/2

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: 13.12.2021 06:00.

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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	3732/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735
Katastrální území:	Prostějov (733491)
Číslo LV:	11280
Podíl na společných částech:	58/11448

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fiala Vladimír, Dubany 98, 79812 Vrbátky	1/2
Pospíšil Bronislav, Dolní 3732/18, 79601 Prostějov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

TYP
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pospíšil Bronislav

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

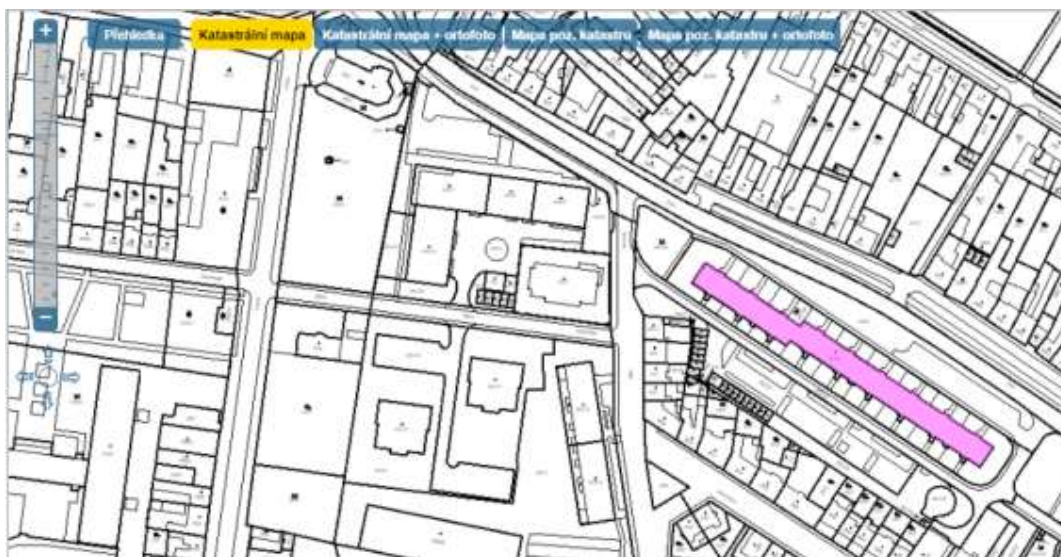
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.12.2021 06:00.

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

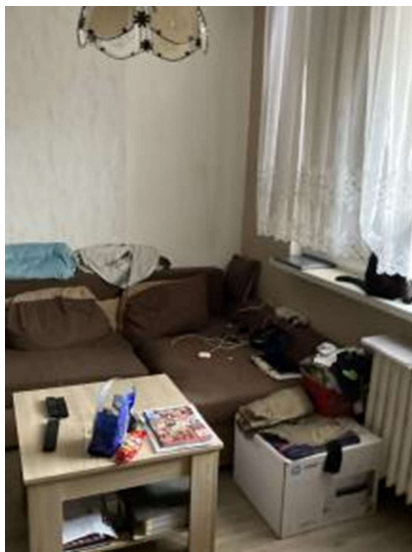
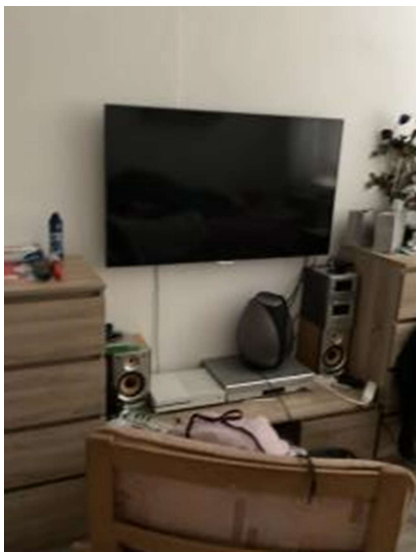
Informace o pozemku

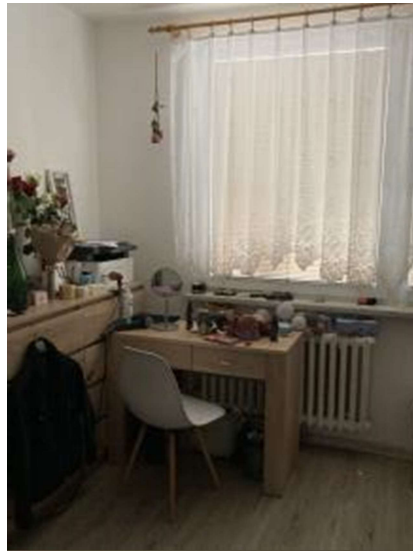
Parcelní číslo:	9631/9
Obec:	Prostějov (589250)
Katastrální území:	Prostějov (733491)
Číslo LV:	5777
Výměra [m²]:	1967
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735

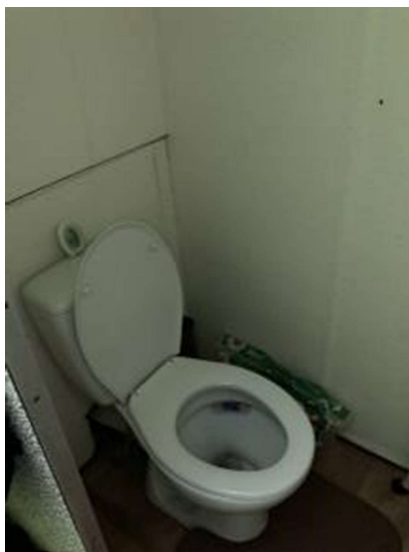
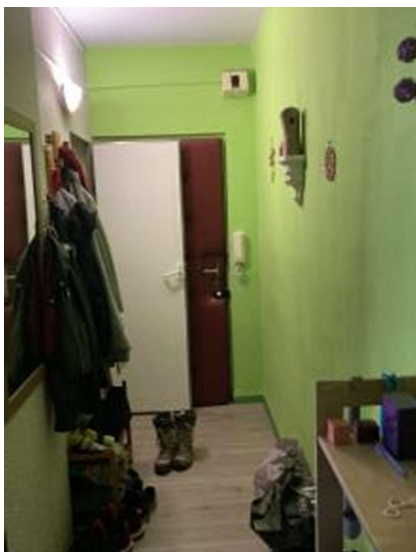




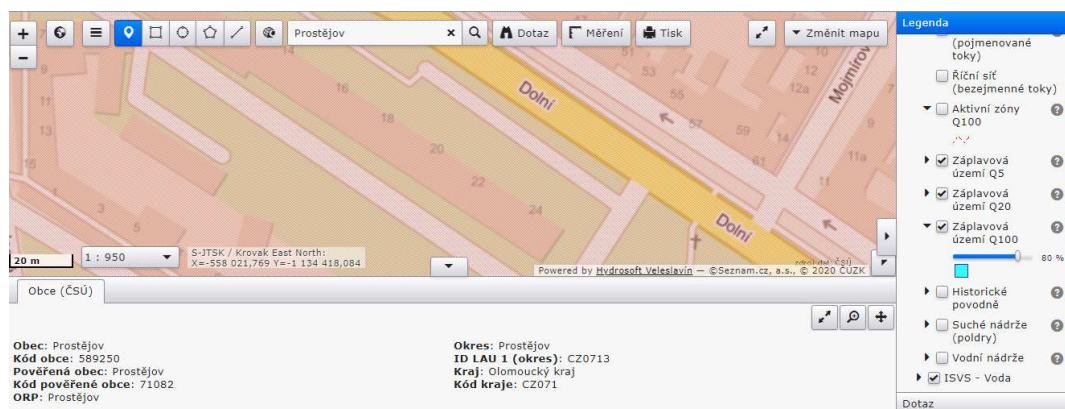
Pořízená fotodokumentace







Výřez z povodňové mapy



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

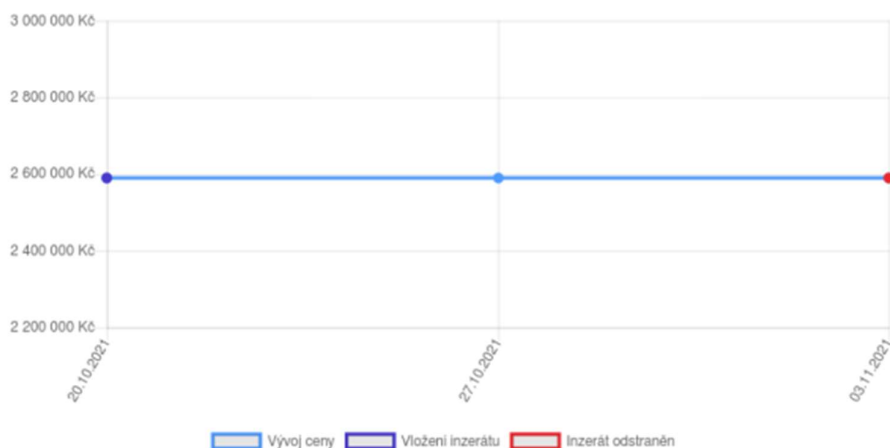


Prodej, Byt, 55 m², Šárka, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 2.590.000 Kč

Adresa: Šárka, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Adresa	Šárka, Prostějov, okres Prostějov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 590 000 Kč	Podlahová plocha	55
Poznámka k ceně	2 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha užitná	60
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

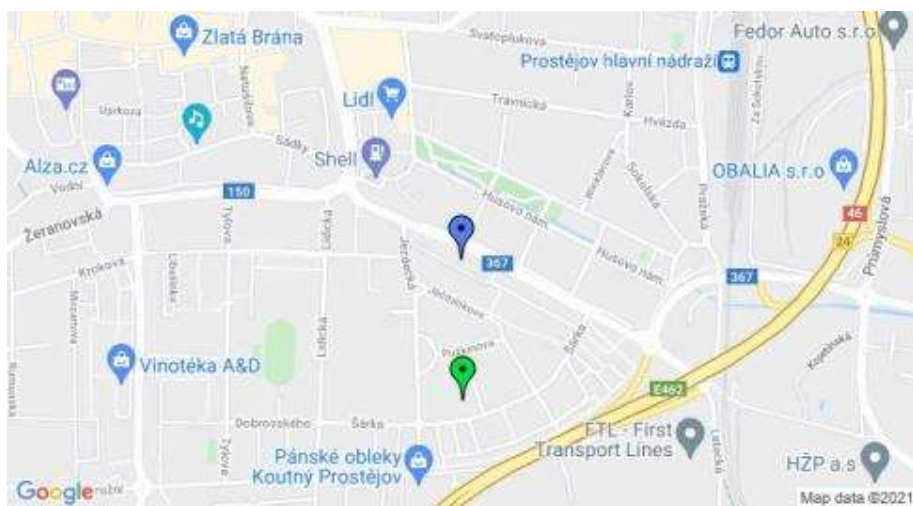
Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný, prosluněný byt v družstevním vlastnictví o dispozici 2+1 s celkovou výměrou 60 m². Byt je situován v klidné vyhledávané části Prostějova, ul. Šárka (v těsné blízkosti cyklostezka, škola, školka, Kaufland,...). Umístění bytu je ve zvýšeném přízemí panelového bytového domu, který je obklopen zelení. Bytový dům je po kompletní zdařilé revitalizaci. K bytu náleží velký zděný sklep (7 m²). Dobré dispoziční řešení, pokoje neprůchozí. Orientace na jihozápad a jihovýchod. Byt má zděné jádro. Byt je obyvatelný, avšak vhodný spíše k rekonstrukci.

Bezproblémové parkování přímo před bytovým domem. Veškerá občanská vybavenost v nejbližším okolí. Nízké měsíční náklady. Vhodné i jako investice. Pro více informací a domluvení prohlídky nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

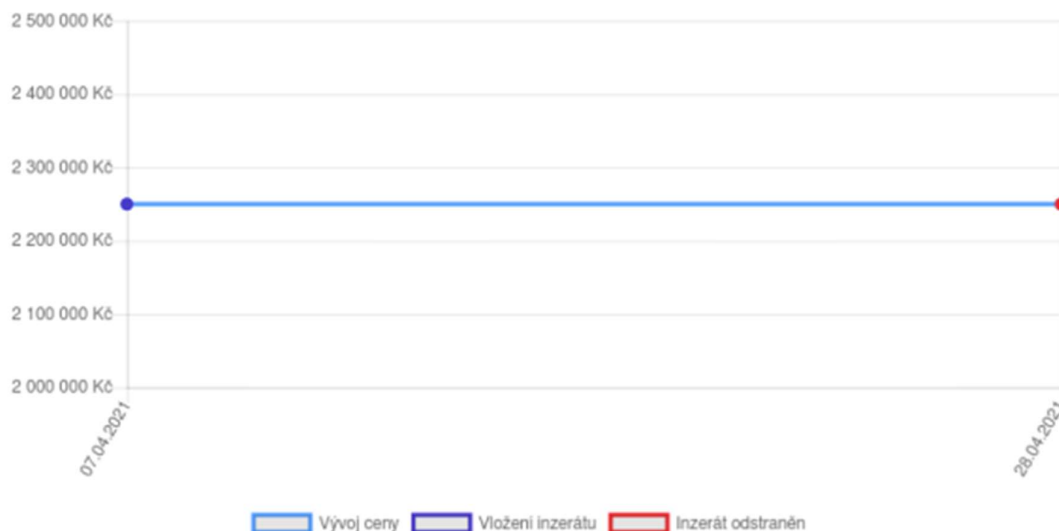


Prodej, Byt, 54 m², Okružní, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 2.250.000 Kč

Adresa: Okružní, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Adresa	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	Dispozice	2+1
Cena	2 250 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně	2 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha užitná	54
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji panelový byt 2+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 54 m² na Okružní ul. v Prostějově. Byt se nachází ve 2.NP bytového domu. Ze vstupní chodby se vchází do kuchyně a ložnice které jsou orientovány na západ a dále do obývacího pokoje se vstupem na lodžii orientovaného na východ, koupelny a WC. Pokoje jsou tedy neprůchozí. Byt je v původním stavu a náleží k němu sklepní kóje. Celkové měsíční náklady cca 3000Kč. Parkování před domem. Bytový dům je po celkové rekonstrukci, zateplen, nová střecha, stupačky a nová plastová okna ve všech

bytech a na chodbách. V dosahu veškerá občanská vybavenost – supermarket, škola, školka atp.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



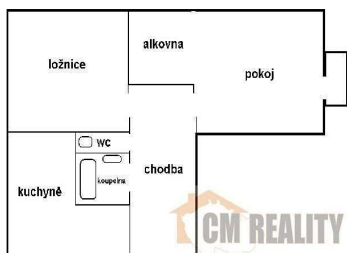
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

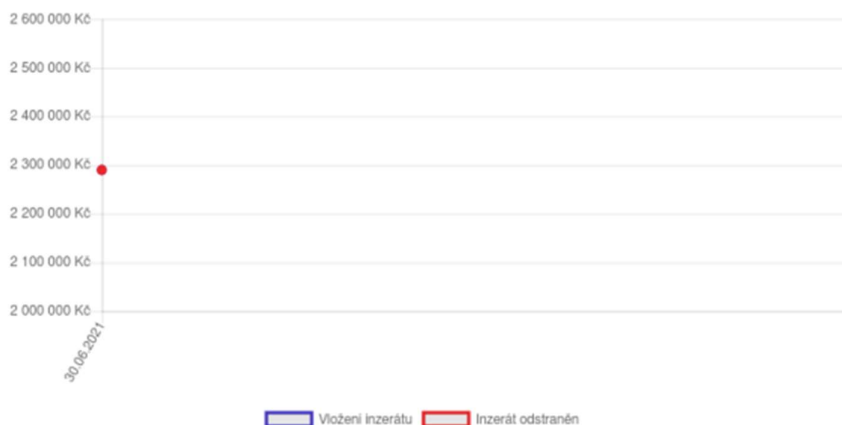


Prodej, Byt, 55 m², Okružní, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 2.290.000 Kč

Adresa: Okružní, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Adresa	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	2 290 000 Kč	Podlahová plocha	55
Poznámka k ceně	2 290 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	55
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

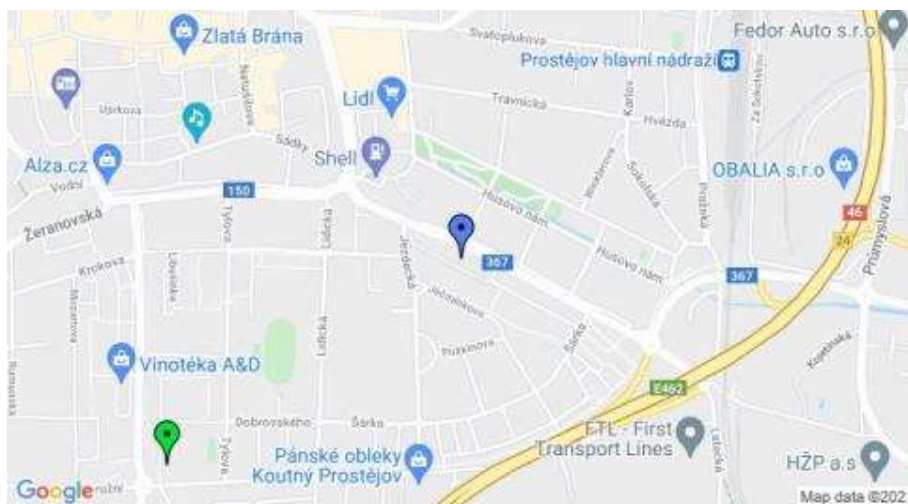
Prostějov leží na dálnici D 46 (Vyškov Olomouc). Jedná se o bývalé okresní město s veškerou příslušnou infrastrukturou. Město správně spadá pod krajské město Olomouc, od níž je Prostějov vzdálen cca 20 km jižně. Předmětná nemovitost je situována jižním směrem od středu města na ulici Okružní. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými a bytovými domy obdobného stáří a způsobu provedení. Bytový dům se nachází v jihovýchodní části města v blízkosti dálnice D46. Před domem se nachází parkoviště, okolí tvoří bytové domy, rodinné domy a komerční nemovitosti. Dobrá dostupnost centra města. Bytová jednotka se nachází v 1. patře čtyřpatrového bytového domu. Bytový dům je po celkové revitalizaci: zateplení, fasáda, plastová okna, rovná střecha s novou krytinou. V přízemí bytového domu se nachází sklepní kóje, kolárna.

Bytový dům je bez výtahu. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu, po vstupu do bytu je chodba, ze které jsou vlevo vstupy do kuchyně, koupelny, na WC a na konci chodby vlevo je ložnice. Vpravo z chodby je prostorný obývací pokoj s alkovnou. Z obývacího pokoje je vstup na lodžii. Vytápění je ústřední dálkové, v bytě je plynový sporák, elektroinstalace je původní. Kuchyňská linka je původní. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni, chodbě, koupelně a na WC je PVC. V prostorné chodbě je dostatek místa pro větší vestavěné skříně. Celková výměra bytu činí 55 m² + lodžie + sklep. Nízké měsíční náklady: FO 189 Kč, pojištění domu + správa + účetnictví 305 Kč, splátka úvěru na zateplení 792 Kč, elektřina spol. prostor 26 Kč, teplo 400 Kč. Elektřina, plyn a voda v bytě dle osobní spotřeby.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

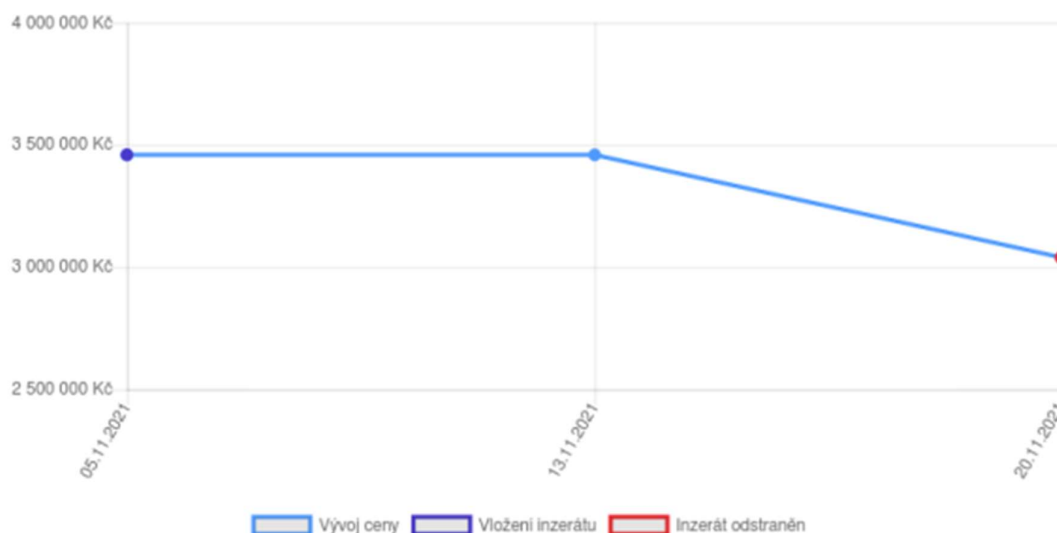


Prodej, Byt, 55 m², Okružní, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 3.040.000 Kč

Adresa: Okružní, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Adresa	Okružní, Prostějov, okres Prostějov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 040 000 Kč	Plocha užitná	55
Poznámka k ceně	3 460 000 Kč	Umístění objektu	Sídlště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Rekonstrukci bytu a nákup zařízení řešit nemusíte. Nabízíme prodej pěkného světlého bytu 2+1 s lodžii, který se nachází ve 4. patře panelového domu bez výtahu na ul. Okružní. Byt o celkové ploše 55 m² má dva neprůchozí pokoje, kuchyni, koupelnu s vanou, samostatné WC, prostornou chodbu. Byt prošel v nedávné době rekonstrukcí, při které byla v jednom pokoji položena vinylová podlaha, ve druhém vybroušeny parkety, provedeny nové rozvody a odpady, nová koupelna a WC, včetně stropních podhledů s osvětlením. V kuchyni je linka na míru s vestavěnými spotřebiči (myčka, indukční

deska, el. trouba, digestoř), v koupelně umyvadlo se skříňkou a zrcadlem. Prodej je možný i se zařízením. Nový majitel si přinese pouze osobní věci a může bydlet. K dispozici je komora v mezipatře a sklepní kóje. Lokalita s dobrou občanskou vybaveností, dostupností do centra, na nádraží a k nájedu na dálnici. Parkování u domu. Byt bude volný dle dohody. S financováním rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

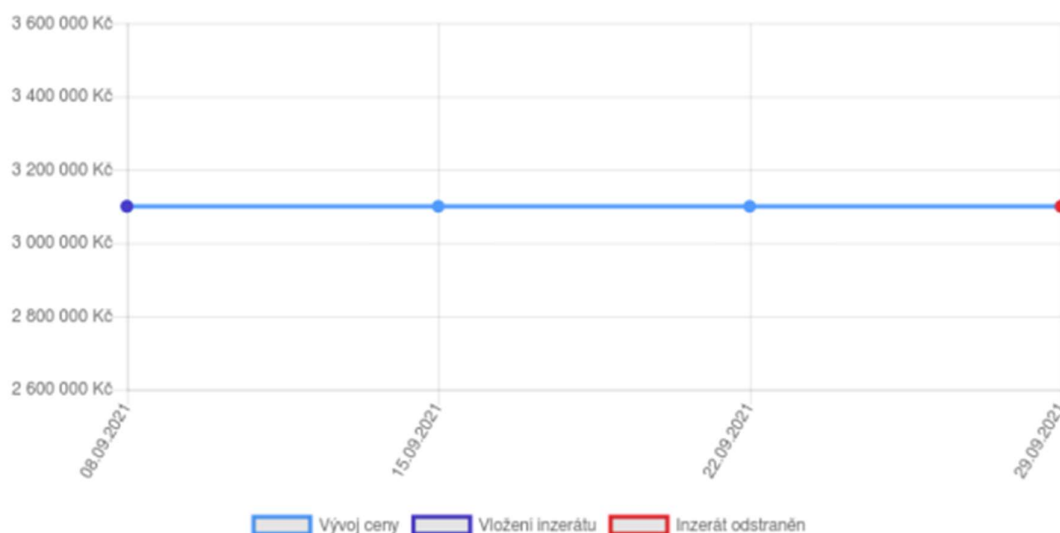


Prodej, Byt, 55 m², Žeranovská, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 3.100.000 Kč

Adresa: Žeranovská, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Adresa	Žeranovská, Prostějov, okres Prostějov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 100 000 Kč	Podlahová plocha	59
Poznámka k ceně	3 100 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	55
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Centrum obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji moderní byt 2+1 v osobním vlastnictví, situovaný v 8. podlaží panelového bytového domu na ulici Žeranovská v Prostějově. Byt je po kompletní zdařilé rekonstrukci (zdivné jádro, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů, koupelna, WC včetně zařizovacích předmětů, podlahy, nové vnitřní instalace.). Bytová jednotka dispozičně sestává z předsině, šatní komory, kuchyně s jídelním koutem, dvou pokojů a koupelny s WC. K BJ dále náleží sklepní kóje a balkon. Na bytovém domě proběhla

revitalizace a nachází se v těsné blízkosti centra statutárního města Prostějova s veškerou občanskou vybaveností. Byt je k dispozici po domluvě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost