

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5273/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 3790/19 a podílu 733/23473 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Kroměříž, č.p. 3790, bydlení, LV 5711, pozemek p.č. St. 5136, LV 5136, zapsaných na LV 8860 katastrální území Kroměříž, obec Kroměříž, okres Kroměříž

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q  
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171

**Zadavatel:** G. P. Investments a.s., IČ 28507461  
Ostrovského 253/3  
150 00 Praha 5-Smíchov

**Počet stran:** 23, z toho 6 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 02.06.2021

**Vyhotoveno:** V Hranicích 18.10.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 3790/19 a podílu 733/23473 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Kroměříž, č.p. 3790, bydlení, LV 5711, pozemek p.č. St. 5136, LV 5136, zapsaných na LV 8860 katastrální území Kroměříž, obec Kroměříž, okres Kroměříž

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Návrh obvyklé - tržní ceny nemovitých věcí

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.06.2021.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 27.05.2021, LV číslo 8860, k.ú. Kroměříž
- informace z katastru nemovitostí, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníci prohlídky, sousedem, který se nepředstavil
- informace od Romana Vančury, tel. 608 517 534, předsedy společenství vlastníků domu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.eu](http://www.nemovitosti.eu), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realcity.cz](http://www.realcity.cz) a další
- informace z prohlášení vlastníka
- zadavatelem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro

zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

### Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky, které je sdělil ústně, na místě samém při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž  
Adresa nemovité věci: Obvodová 3790, 767 01 Kroměříž

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Bohumil Zavadil, Obvodová 3790/26, 767 01 Kroměříž, LV: 8860, podíl 1 / 1

### **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zástavbě domů v ulici Obvodová. Předmětem ocenění je byt číslo 3790/19, velikosti 3+1, umístěný v 5. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 3790, na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní a osm nadzemních podlaží. Objekt byl postaven asi v roce 1974. Je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Vytápění je dálkové. V roce 2005 proběhla výměna oken za plastová, následně zateplení domu s novou fasádou, v roce 2017 byl vyměněn výtah za nový. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci.

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 se nachází v 5.NP bytového domu. Vybavení bytu je

uvažováno standardní, původní stav - vana, umývadlo, splachovací záchod. Okna jsou orientována na východ a sever. S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemku. Na bytovém domě je prováděna pravidelná údržba. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy je vyhotoven.

Příslušenství tvoří přípojky sítí - voda, plyn, elektřina a kanalizace.

Vlastník neumožnil prohlídku bytu, znalec mohl nahlédnout pouze ze společné chodby do chodby bytu a obývacího pokoje.

Průkaz energetické náročnosti budovy je kategorie D.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Byt
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Byt

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### **4.2. Ocenění**

#### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

---

Adresa předmětu ocenění:	Obvodová 3790 767 01 Kroměříž
LV:	8860
Kraj:	Zlínský
Okres:	Kroměříž
Obec:	Kroměříž
Katastrální území:	Kroměříž
Počet obyvatel:	28 620

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 121,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - V poslední době převyšuje poptávka nabídku.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,040}$$

## 1. Byt

### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 se nachází v 5.NP bytového domu.

Vybavení bytu je uvažováno standardní - vana, umývadlo, splachovací záchod.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svíslé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtah a výtahová šachta.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemku.

Na bytovém domě je prováděna pravidelná údržba. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kroměříž
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	23 450,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	16,20 *	1,00 =	16,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,30 *	1,00 =	14,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,30 *	1,00 =	12,30 m <sup>2</sup>
kuchyň:	12,30 *	1,00 =	12,30 m <sup>2</sup>
předsíň:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
šatna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m <sup>2</sup>
záchod:	1,00 *	1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
komora mimo byt:	2,10 *	1,00 =	2,10 m <sup>2</sup>
sklep:	1,40 *	0,10 =	0,14 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>72,04 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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, 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 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,585}$$



$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 23\,450,- \text{ Kč/m}^2 * 0,585 = 13\,718,25 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,04 \text{ m}^2 * 13\,718,25 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,040 = 1\,027\,793,24 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 027 793,24 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	1 121,-	1,040		1 165,84	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 5136	415	1 165,84	483 823,60

nádvoří

Stavební pozemek - celkem	415	<b>483 823,60</b>
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>483 823,60 Kč</b>
<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>		
1.2. Pozemek	=	483 823,60 Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	=	<b>483 823,60 Kč</b>
<b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>	=	<b>1 027 793,24 Kč</b>
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku</b>		
Zjištěná cena pozemku: 483 823,60 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 733 / 23 473		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
483 823,60 Kč * 733 / 23 473 = 15 108,54 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	15 108,54 Kč
<b>Byt - zjištěná cena</b>	=	<b>1 042 901,78 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 73,30 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z

jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 3+1 71 m<sup>2</sup></b>	
<b>Lokalita:</b>	Páleníčkova, Kroměříž	
<b>Popis:</b>	<p>Dovolte mi Vás pozvat na prohlídku tohoto bytu v revitalizovaném panelovém domě na ulici Páleníčkova v Kroměříži.</p> <p>Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovolujeme nabídnout tento byt o dispozici 3+1 v 1. patře o podlahové ploše 71,3 m<sup>2</sup> včetně sklepa, ke kterému dále náleží balkón.</p> <p>Bytová jednotka je v původním, ale dobrém stavu a nabízí Vám zajímavou investiční příležitost. V současné chvíli je byt pronajímán a současná nájemnice má zájem v nájmu setrvat.</p> <p>Dispozici bytu vyčtete z přiloženého půdorysu.</p> <p>Náklady na bydlení:          Platby do SVJ – 4 979,- Kč          Zálohy za elektřinu – 800,- Kč          Zálohy za plyn – 400,- Kč</p> <p>Hned za domem MŠ, zastávka MHD, pošta. Doslova na dosah ruky Lídl, menší obchody s potravinami, restaurace, základní škola nebo lékárna.</p> <p>V okruhu 1 km od bytové jednotky se nachází proslulá květná zahrada Kroměříž. Obchodní centrum Rybalka. Fotbalový i hokejový stadion, plavecký bazén a nákupní centrum.</p> <p>Zajištění hypotečního servisu je samozřejmostí a zdarma.</p> <p>V případě více vážných zájemců majitel upřednostní toho s nejlepší nabídkou.</p> <p>Pokud Vás tato nabídka oslovila, tak mě neváhejte kontaktovat. Budu se těšit na osobní setkání s Vámi.</p>	
<b>Užitná plocha:</b>	71,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 990 000 Kč	0,81	2 421 900 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 3+1 67 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Spáčilova, Kroměříž
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám k prodeji byt na ulici Spáčilova v Kroměříži.

Byt je umístěný na druhém nadzemním podlaží, dvanáctipodlažního domu s výtahem a je dispozičně řešený jako 3+1 o výměře 67m<sup>2</sup> + sklepní kóje, komorou v bytě a na patře.

Celý byt propojuje centrální chodba, ze které vede vstup do kuchyně, průchozího pokoje a WC. Za kuchyní je umístěný samostatný pokoj a komora. Poslední pokoj se nachází za průchozím pokojem.

Byt je vhodný jako dlouhodobá investice, kdy ho nový majitel může ihned využít k pronájmu. Další možností je byt nově zrekonstruovat dle svých představ a vytvořit tak útulné bydlení. Byt je prostorný s výbornou polohou domu, kde v okolí se nachází školy a mateřské školka, dětská hřiště a nákupní možnosti.

V pěším dosahu se nachází mateřská a základní škola, veškerá další občanská vybavenost je v krátké docházkové nebo dojezdové vzdálenosti. Dopravní spojení zajišťují autobusy MHD. Kolem města Kroměříž vede dálnice D1 s rychlým dosahem města Brna nebo Zlína.

Cena je uvedena bez služeb realitní kanceláře.

**Užitná plocha:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 999 999 Kč	0,81	2 429 999 Kč

**Název:** Byt 3790/4

**Lokalita:** Kroměříž, Obvodová

**Užitná plocha:** 57,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: V-2010/2020-708 k  
21.05.2020

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 200 000 Kč	0,86	1 892 000 Kč

**Název:** Byt 3790/24

**Lokalita:** Kroměříž, Obvodová

**Užitná plocha:** 73,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
-------------------------	------

Zdroj: V-1448/2020-708 k

K2 Velikosti objektu	1,00	15.04.2020
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 550 000 Kč	0,86	2 193 000 Kč

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Proběhlo zaokrouhlení výsledku.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 892 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 234 225 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 429 999 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	2 234 225 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 234 225 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt	1 042 901,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 027 793,24 Kč
1.2. Pozemek	15 108,54 Kč
	<hr/>
	= 1 042 901,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 042 901,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 042 900,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřicetdvatisícdevětset Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>1 042 900 Kč</b>
slovy: Jedenmiliončtyřicetdvatisícdevětset Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Byt	2 234 225,- Kč

Porovnávací hodnota	2 234 225 Kč
---------------------	--------------

---

## **Obvyklá cena**

**2 234 225 Kč**

slovy: Dvamilionydvěstětřicetčtyřitisícdvěstědvacetpět Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### **5.2. Kontrola postupu**

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**2 234 225 Kč**

slovy: Dvamilionydvěstětrřicetčtyřitisícdvěstědvacetpět Kč

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými nemovitými věcmi obchoduje. V posledním roce byl zaznamenán vzestup poptávky po podobných nemovitých věcech.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	1
Fotodokumentace	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 527,/2021.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5273/2021 evidence posudků.

V Hranicích 18.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 5273/2021

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	1
Fotodokumentace	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2021 16:35:02

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

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Kat.území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 8860

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zavadil Bohumil, Obvodová 3790/26, 76701 Kroměříž	510526/342	

**B Nemovitosti**

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3790/19	byt			byt.z.	733/23473
<b>Vymezeno v:</b>					
	Budova	Kroměříž, č.p. 3790, bydlení, LV 5711 na parcele St. 5136, LV 5711			
	Parcela	St. 5136	zastavěná plocha a nádvoří		415m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

**o Zástavní právo smluvní**

-k zajištění pohledávky ve výši 1.100.000,-Kč včetně jejího příslušenství

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Jednotka: 3790/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2008.

V-1418/2008-708

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 21.10.2020.

V-4363/2020-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Podzástavní právo se zřizuje k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 39.000.000 Kč (z toho na jistině ve výši 19.500.000 Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.7.2033, vyplývající ze Smlouvy o úvěru

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 1332700059/ZSP/08B ze dne 15.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 06.11.2020; uloženo na prac. Kroměříž

V-4723/2020-708

Pořadí k 16.10.2020 08:00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2021 16:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž  
Obec: 588296 Kroměříž  
Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 8860  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

**Typ vztahu****Související zápisy****Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru**

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 29.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2020 08:00:48. Zápis proveden dne 09.11.2020; uloženo na prac. Kroměříž  
Z-3627/2020-708

**D Poznámky a další obdobné údaje****Typ vztahu****o Zahájení exekuce****pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most***Povinnost k*Zavadil Bohumil, Obvodová 3790/26, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 510526/342

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-87/2018 -20/E1 ze dne 08.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2018 03:13:22. Zápis proveden dne 19.02.2018; uloženo na prac. Most  
Z-621/2018-508

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti****- povinný: Zavadil Bohumil, r.č.: 510526/342***Povinnost k*

Jednotka: 3790/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor, 130 EX-87/2018 -57/E 1 ze dne 15.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2018 13:56:56. Zápis proveden dne 20.02.2018; uloženo na prac. Kroměříž

-/57/E

Z-558/2018-708

**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina***o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 2352/1999 ze dne 26.6.1998, právní účinky vkladu dne 17.12.1999.**

POLVZ:4/2000

Z-100004/2000-708

Pro: Zavadil Bohumil, Obvodová 3790/26, 76701 Kroměříž

RČ/IČO: 510526/342

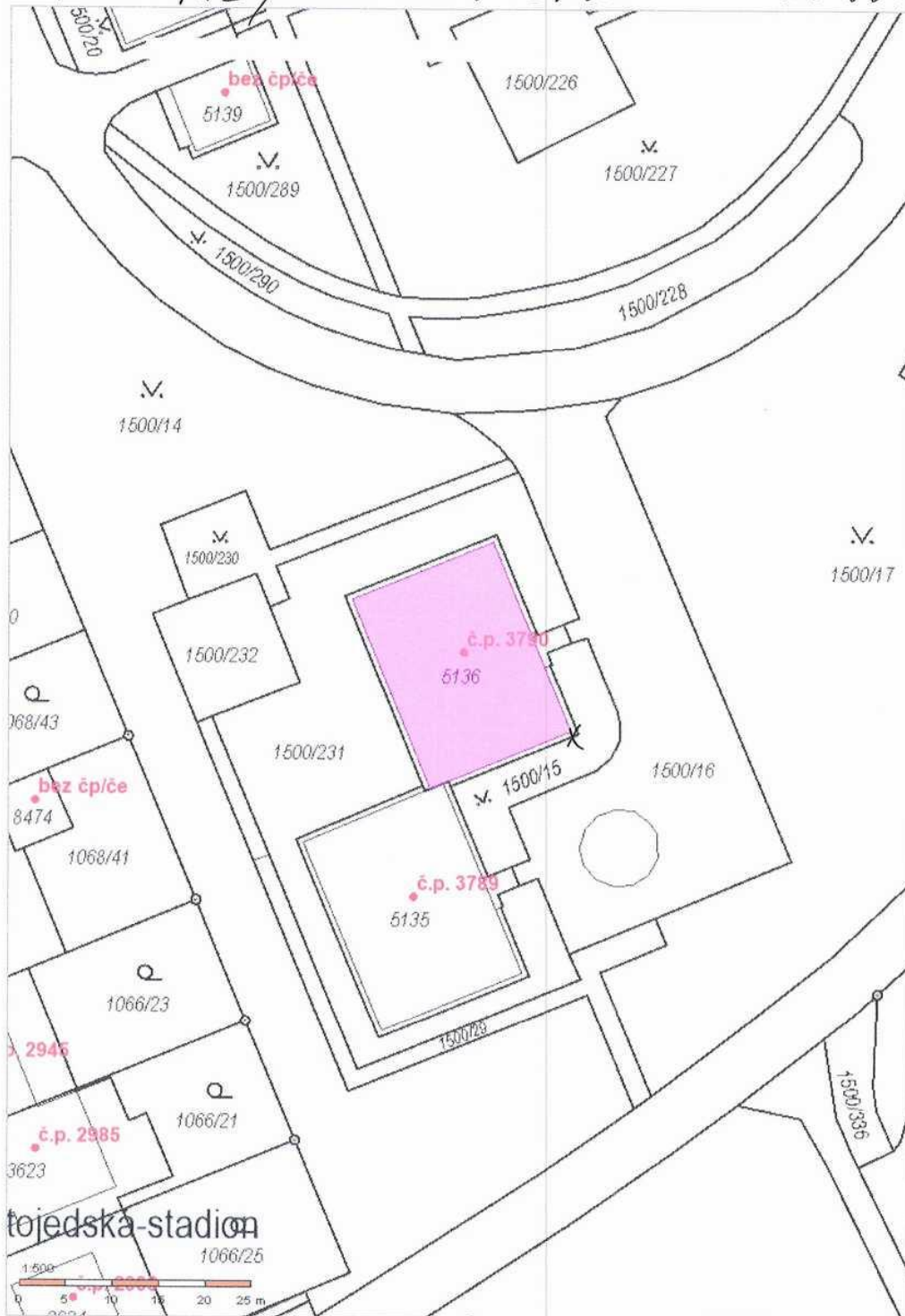
**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu****Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.  
strana 2



KROMĚŘIZ, OBVODOVA 3790

LV 8860



GPS 49° 17' 31" N  
17° 24' 13" E

5. podlaží

