NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 390-067/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Uničov obec Uničov, okres Olomouc:
byt č. **53/3** v bytovém domě č.p. 53 na pozemku parc. č. St. 201 a St. 202 včetně příslušenství a podílu na pozemku č. St. 201 a St. 202 a pozemku parc. č. 79

Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš 595 01
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 179 EX 312/19
Datum místního šetření:	18. června 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	18. června 2019 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu, provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	27. června 2019

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 312/19-28 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Jana Bajcara. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 18. června 2019.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **3851** vyhotovený dne 28.05.2019 pro k.ú. Uničov:
A: Vlastník:

Bajcar Jan, Panská 53, 78391 Uničov

B: Nemovitosti: Byt **53/3** spoluvlastnický podíl 7943/45007
budova Uničov č.p. 53 byt. dům LV 2155
na parcele St. 201 zastavěná plocha a nádvoří – 171 m^2
na parcele St. 202 zastavěná plocha a nádvoří – 199 m^2

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
D: Poznámky a další obdobné údaje:
Zahájení exekuce

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **3995** vyhotovený dne 28.05.2019 pro k.ú. Uničov:
A: Vlastník:

Bajcar Jan, Panská 53, 78391 Uničov Podíl 7943/45007

B: Nemovitosti: Pozemek parc. č. 79 - 393 m^2 zahrada
C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
D: Poznámky a další obdobné údaje:
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. **2155** vyhotovený dne 28.05.2019 pro k.ú. Uničov

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Uničov z http://nahlizenidokn.cuzk

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 18.06.2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinný Jan Bajcar neumožnil přístup do nemovitosti, přestože byl obeslán obsílkou s informacemi o místním šetření.

1.1.4 Ostatní

-Prohlášení vlastníka ze dne 27.10.2005, právní účinky vkladu ze dne 10.11.2005 poskytnuté Exekutorským úřadem Žďár nad Sázavou.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 v pl. znění (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitá věc obsahující následující objekty:

- **Byt č. 53/3** v bytovém domě Uničov č.p. 53 včetně podílu na společných částech domu a pozemku p.č. St. 201, St. 202 a pozemku parc. č. 79

Nemovitost se nachází ve městě Uničov v Olomouckém kraji. Bytový dům leží při vedlejší komunikaci v centru města. Ostatní zástavba v okolí je tvořena staršími bytovými domy, rodinnými a občanskou vybaveností. Okolní terén je rovinatý, vlastní pozemek je též rovinatého charakteru.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Město
Počet obyvatel:	11 396
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	Širší nabídka
Školy:	ZŠ, MŠ, SŠ, zuš
Poštovní úřad:	Ano
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru města
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén je rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Bytové domy, rodinné domy, občanská vybavenost
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový netypový
Dostupnost podlaží s oceňovaným bytem:	Schodiště
Možnost dalšího rozšíření:	Ano
Technická hodnota:	Průměrná
Údržba stavby:	Základní údržba, plastová okna

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	běžná silniční doprava

1.2.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Ano
Plyn:	Zemní plyn
Dálkové vytápění:	Ne
Kabelová televize:	Ne

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Byt

2.2.1 Popis celkový

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Některé informace byly získány z Prohlášení vlastníka, materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Byt se nachází v bytovém domě Uničov č. p. 53 při ulici Panská č.or. 53. Jedná se o řadový bytový dům, přibližně obdélníkového půdorysu, s jedním vchodem, bez výtahu. Dům je podsklepený, má 2 nadzemní podlaží a sklonitou střechu. V domě je celkem 5 bytů. Sklepy a skladovací místnosti pro byty jsou umístěny v 1.PP.
Bytový dům je připojen na všechny inženýrské sítě. Za domem se nachází zahrada, která je ve spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek.

Dispozice domu: Vstup do domu je z jihozápadní strany do 1.NP do zádveří a chodby se schodištěm.
Nosná konstrukce: zděná
Izolace: proti zemní vlhkosti
Vnější povrchy: břizolit
Střecha: sklonitá
Schodiště: betonové+broušené teraco
Střešní krytina: Plechové šablony
Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu
Bleskosvod: instalován
Napojení na přípojky: všechny inženýrské sítě

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 65/263

2.2.2 Popis bytu

Jednotka č. **53/3**

Dle prohlášení vlastníka se jedná:
o byt 2+1 umístěný v 2.NP domu č. p. 53 (vlevo),
Vybavení bytu dle prohlášení:
míchací baterie 2ks, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, listovní schránka, zvonek a sporák
- celková podlahová plocha bez příslušenství je **79,43 m^2**

pokoj	21,52
pokoj	17,05
kuchyň	12,51
předsíň	12,90
WC	1,10
koupelna	4,43
komora	7,20
spíž	2,72
sklep	15,13
Celkem	**94,56**

K jednotce patří sklep v 1.PP o velikosti 15,13m^2.

Popis konstrukcí:
Obvodové zdivo: zděné
Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká
Stropy: rovné
Okna: plastová
Rozvod vody: rozvod studené a teplé vody
Předpoklad:
Podlahy: PVC, ker. dlažba
Vytápění: ústřední
Kanalizace: ze všech zařizovacích předmětů
Zdroj teplé vody: vlastní el. bojler
Sanitární zařízení: WC splachovací, vana, umývadlo
Vybavení kuchyně: kuchyň. linka, dřez, digestoř
Výměry pro ocenění:
Podlahová plocha místností:
79,43 m^2

Podlahová plocha prostor u bytu (sklep):
15,13 m^2
Podlahová plocha pro ocenění celkem:
79,43 + 15,13*0,80 = 91,53 m^2

2.2.3 Stáří a technický stav domu a bytu

Dům: Dům je užíván odborným odhadem přibližně od r. 1950 (69 roků). **Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu se základní údržbou.**
Vzhledem k tomu, že byla provedena obhlídka nemovitosti pouze zvenčí, předpokládá se, že:
Byt: Byt je v průměrném stavebně-technickém stavu.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je byt umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu K (netypový). Byt se ocení nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena bytu včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny bytu nákladovým způsobem

Rekapitulace výměr		
Celkem		**91,53**
Místnosti (po ev. krácení ×0,8 u místností sklepů, komor mimo byt a zešikmených)	m^2	12,10

Výpočet ceny - jednotka	Byt č. 3 ve 1.PP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem		Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN18		
Budova	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena jednotky	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Kč/m^2	9 630,00
Plocha pro výpočet ceny celkem		*PP*	m^2	91,53
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K_1	-	0,939
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	*Ki*	-	2,167
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)	(příloha č. 3 vyhlášky)	*IT*		
Koeficient vybavení stavby				

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	původní	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	rovné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	sklonitá	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	plechové šablony	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozink. Plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky , standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	břizolit	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	keram. Obklady v koupelně	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	betonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	hladké, a prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	plastová	N	0,05400	100	0,05400	1,54	0,08316
14	Povrchy podlah	pvc	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	kamna na TP, ele. Přímotopy	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	S+T	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ze všech zařízení	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	el. Bojler	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	standard	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800

23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, wc kombi, sprch. Kout	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	standard	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,01616

Koeficient vybavení		K_4	-	1,01616
Zákl. cena upravená	*ZC x K1 x K4 x K5 × Ki*	*ZCU*	Kč/m^3	19 911,91
Rok odhadu				2019
Rok pořízení				1950
Stáří		*S*	roků	69
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost		*Z*	roků	100
Opotřebení		*O*	%	55,00
Výchozí cena bez pp		*CN*	Kč	1 822 616,77
Stupeň dokončení stavby		*D*	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp		*CND*	Kč	1 822 616,77
Odpočet na opotřebení	55,00 %	*O*	Kč	-1 002 439,22
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	820 177,55
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C_N	**Kč**	**820 177,55**

2.3 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách – 06/2019.

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 1 000 - 1 500Kč/m^2. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **1200 Kč/m^2.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	Kč/m^2	Cena Kč
St. 201	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	171	1 200,00	205 200,00
St.202	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	199	1 200,00	238 800,00
79	zahrada	pozemek za domem	393	1 200,00	471 600,00
Celkem parcely			**763**		**915 600,00**

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Cena současný stav po odpočtu opotřebení (Kč)
Stavby	820 177,55
Pozemky	915 600,00
Spoluvlastnický podíl na pozemky pod budovou	7943/45007
Cena spoluvlastnického podílu pozemků pod budovou	161 588,44
Celkem	**981 765,99**
Celkem po zaokrouhlení	**981 770,00**

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.
Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (byty) ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce – sreality.cz.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej bytu 4+1 100 m²Uničov - část obce Uničov, okres Olomouc
1 990 000 Kč
Nabízíme k prodeji prostorný byt 4+1 v Uničově. Byt se nachází v 1.patře. Je v původním stavu. Ze dvou pokojů jsou vchody na lodžii, které jsou situované do ulice. U kuchyně je jídelní kout a za ní jsou 2 komory, v předsíni šatna s regály. Jádro v bytě je z umakartu. Okna v bytě jsou plastová a původní se žaluziemi. K bytu náleží sklep a společná komora na chodbě. Dům je bez výtahu. Parkoviště je u domu. Doporučujeme prohlídku. . Do konce června 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,69 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.
Stavba: penl
Stav objektu: dobrý
Vlastnictví: Osobní
Podlaží: 2. podlaží
Užitná plocha: 100 m2
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná





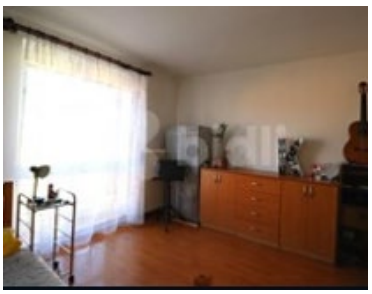
Prodej bytu 2+1 54 m²Uničov - část obce Uničov, okres Olomouc
1 380 000 Kč
Nabízíme k prodeji pěkný cihlový byt 2+1, 54 m2 v Uničově. Byt se nachází ve II.NP cihlového domu. V bytě je vstupní chodba, kuchyně, dvě samostatné ložnice, koupelna s WC a špajz. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou, kombinovaným sporákem a pračkou. V bytě se topí plynovými wafkami, vodu ohřívá elektrický kotel. Byt je v původním stavu. Dům prošel kompletní revitalizací -

plastová okna, zateplení, nové stoupačky. Velmi klidná lokalita k bydlení, v blízkosti je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchod. Jedná se o byt v osobním vlastnictví.
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Podlaží: 2. podlaží z celkem 3
Užitná plocha: 54 m2
Balkon: ne
kanalizace
Elektřina: 230V
Energetická náročnost budovy: Třída G – Mimořádně nehospodárná





Prodej bytu 3+1 68 m²ulice Nerudova, Uničov - část obce Uničov
1 700 000 Kč
Hledáte bydlení v Uničově? Máme pro vás nabídku bytu s dispozicí 3 plus 1 v Uničově na ulici Nerudova v cihlovém bytovém domě. Umístění bytu ve 3.NP, bez výtahu, po rekonstrukci rozvodů, koupelny a kuchyňské linky. Součástí bytu jsou i dva balkony přístupné z obýváku a ložnice, a v suterénu pak sklep. Výhodou bytu jsou nítké provozní náklady. Pro zájemce zajistíme výhodné financování , přepisy energií a další služby z nabídky BIDLI.
Stavba: Cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Vlastnictví: Osobní
Podlaží:1. podlaží z celkem 2
Užitná plocha: 68 m2
Plocha podlahová: 68 m2
Elektřina:120V

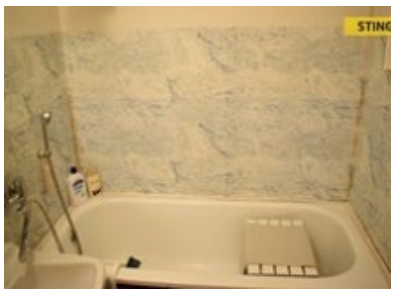




Prodej bytu 3+1 60 m²ulice Nová, Uničov - část obce Uničov
1 490 000 Kč
Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji byt 3+1 v Uničově na ulici Nová. Byt je v původním a velice udržovaném stavu a nachází se v 2.NP panelového domu. Panelový dům prošel revitalizací, má plastová okna, nové stoupačky, zvětšené balony a zateplenou fasádu. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost - mateřská a základní škola, obchody. Parkování je možné na přilehlém parkovišti. Byt je ihned k dispozici.
Stavba: panelová

Stav objektu: dobrý
Umístění objektu: Klidná část obce
Podlaží: 2. podlaží z celkem 5
Plocha podlahová: 60 m2
Lodžie: Ano
Topení: Ústřední dálkové
Elektřina: 230V





Výpočet porovnáním:

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Velikost (m2)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Uničov	79,43	2.NP	Byt 2+1, standard, velký sklep a zahrada ve spoluvlastnictví
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Uničov	100,00	2.NP	Byt 4+1 v původním stavu v panelovém domě, s umakart. Jádrem bez kuchyň. Linky a vybavení
2	Uničov	54,00	2.NP	Byt 2+1, zděný v původním stavu bez sklepa a balkonu
3	Uničov	68,00	1.NP	Byt 3+1 ve zděném domě, po rekonstrukci, dva balkony a sklep
4	Uničov	60,00	2.NP	Byt 3+1 v původním stavu v panelovém domě s balkonem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	*Cena požadovaná resp. zaplacená* Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* příslušenství	*K4* vybavení bytu	*K5* stav domu	*K6* úvaha znalce	*I* *K1× … × K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 990 000	0,90	1 791 000	1,00	1,26	0,90	0,90	1,00	1,10	*1,12*	1 599 107
2	1 380 000	0,90	1 242 000	1,00	0,68	0,90	1,00	1,10	1,10	*0,74*	1 678 378
3	1 700 000	0,90	1 530 000	1,00	0,86	0,95	1,05	1,00	1,10	*0,94*	1 627 660
4	1 490 000	0,90	1 341 000	1,00	0,76	0,90	0,95	1,10	1,10	*0,79*	1 697 468
Celkem průměr										**Kč**	**1 650 653**
Celkem - zaokrouhleno										**Kč**	**1 651 000**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na výměru bytu
K3	Koeficient úpravy na příslušenství bytu (balkon, sklep, zahrada)
K4	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení bytu (lepší - horší)
K5	Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na obhlídku zvenčí a ztížené parkování u domu

3.2 Práva a závady

Při místním šetření nebyl povinný přítomen, nebylo tedy možné ověřit, jestli není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 3851 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota-cena časová	981 770,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 651 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	**1 600 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionšestsettisíckorunčeských

V Brně dne 27. června 2019 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 390-067/2019.

V Brně dne 27. června 2019 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 3851
Výpis z katastru nemovitostí LV 3995
Výřez z katastrální mapy
Mapa oblast

Fotodokumentace nemovitosti













Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Uničov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.05.2019 12:15:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 170EX 312/19 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505587 Uničov

Kat.území: 774502 Uničov List vlastnictví: 3851

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo **Bajcar Jan, Panská 53, 78391 Uničov**	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
53/3	**byt**		**byt.z.**	**7943/45007**

Vymezeno v:

Budova **Uničov, č.p. 53, byt.dům, LV 2155**

na parcele **St. 201, LV 2155**

St. 202, LV 2155

Parcela			
St. 201	zastavěná plocha a nádvoří	171m2
St. 202	zastavěná plocha a nádvoří	199m2

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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky ve výši 977.500,- Kč s příslušenstvím (týká se i podílu k pozemkům)

  Oprávnění pro
  Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k
  Jednotka: 53/3

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 30.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2013.**
  V-9866/2013-805

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

  Povinnost k
  Bajcar Jan, Panská 53, 78391 Uničov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Šdár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-312/2019 -14 ze dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2019. Zápis proveden dne 12.04.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.05.2019 12:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 170EX 312/19 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505587 Uničov

Kat.území: 774502 Uničov List vlastnictví: 3995

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bajcar Jan, Panská 53, 78391 Uničov	[redacted]	7943/45007
SJM Fiala Jiří a Fialová Julie, Panská 53, 78391 Uničov		10407/45007
Horník Martin, Panská 53, 78391 Uničov		7789/45007
SJM Janoušek Jan a Janoušková Lenka, Panská 53, 78391 Uničov		8329/45007
SJM Skřebský Alois a Skřebská Božena, č.p. 9, 78396 Újezd		10539/45007

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
79	393	zahrada		zemědělský půdní fond

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

- Zástavní právo smluvní

  k zajištění pohledávky ve výši 977.500,- Kč s příslušenstvím (k podílu 7943/45007)

  Oprávnění pro

  Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k

  Bajcar Jan, Panská 53, 78391 Uničov, RČ/IČO: 730914/5327

  Parcela: 79

  Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2013.

  V-9866/2013-805

  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo smluvní

  k zajištění dluhů do výše 1 376 000,- Kč a budoucích dluhů do výše 1 376 000,- Kč vzniklých do 23.2.2052 - k podílu 7789/45007

  Oprávnění pro

  MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

  Povinnost k

  Horník Martin, Panská 53, 78391 Uničov, RČ/IČO: 870821/5593

  Parcela: 79

  Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. HY18137110 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2018. Zápis proveden dne 04.04.2018; uloženo na prac. Olomouc

Výřez z katastrální mapy pro K. ú. Uničov



Mapa oblasti




Brněnská
sokolovna
knih.
Panská
© Seznam.cz © TopGis