

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18747-964/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš,
LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 5770/21

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov,
okres Prostějov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 12.05.2023

Zpracováno ke dni: 12.05.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.05.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na nemovitých věcech, a to bytové jednotky č. 3693/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 86/2325 na společných částech budovy č.p. 3692, 3693 a pozemcích parc. č. 2400/3, 2400/6, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 8510 pro katastrální území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 3693/12 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Prostějov
Obec: Prostějov
Ulice: Stanislava Manharda
Katastrální území: Prostějov
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 968,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 12.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Valentová Zdeňka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kamenovová Iva, Kpt. Nálepky 601/31, Vrahovice, 79811 Prostějov	1/4
Valenta Miroslav, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	1/4
Valentová Zdeňka, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3693/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 86/2325 na společných částech budovy č.p. 3692, 3693 a pozemcích parc. č. 2400/3, 2400/6, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 8510 pro katastrální území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a má vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je mansardová, krytina je asfaltový šindel a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou probarvená fasádní omítka a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1969. Dle místního šetření je patrné, že bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí – fasáda, výměna oken, rekonstrukce vchodu a je průběžně udržovaný.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

zdivo: bez vad

střecha: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

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

Byt		
Ostatní prostory	Chodba	5,59 m ²
Koupelna, WC	WC	1,18 m ²
Pokoj	Ložnice	17,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,02 m ²
Kuchyně	Kuchyně	11,16 m ²
Pokoj	Pokoj	14,80 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	23,68 m ²
Příslušenství	Balkón	2,16 m ²
Příslušenství	Sklep	4,50 m ²
Podlahová plocha		76,43 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		83,08 m ²

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

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: koberce

místnosti: vlýsky, koberce

kuchyně: lino

koupelna, wc: keramická dlažba

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

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

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

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

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

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

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

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1969
	Rozsah rekonstrukce domu	částečně
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	mansardová
	Krytina střechy	asfaltový šindel
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	probarvená fasádní omítka
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad střecha: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	4
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné

	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Byt		
		Ostatní prostory	Chodba	5,59 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,18 m ²
		Pokoj	Ložnice	17,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,02 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	11,16 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,80 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	23,68 m ²
		Příslušenství	Balkón	2,16 m ²
		Příslušenství	Sklep	4,50 m ²
		Podlahová plocha		76,43 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		83,08 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
	Podlahy v bytě	chodba: koberce místnosti: vlýsky, koberce kuchyně: lino koupelna, wc: keramická dlažba		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce	/		
	Vady bytové jednotky	vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad		

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

	Popis okolí	zástavba bytovými domy
--	-------------	------------------------

Širší vztahy	Poloha v obci	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 MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná práva, jiné	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	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Jako pomocná metoda ocenění je využita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Jako pomocná metoda ocenění je využita metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,132}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,189}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

1. bytová jednotka č. 3693/12

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Prostějov
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	32 245,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	76,43 *	1,00 =	76,43 m ²
:	2,16 *	0,17 =	0,37 m ²
:	4,5 *	0,80 =	3,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	80,40 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,803}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 32\,245,- \text{ Kč/m}^2 * 0,803 = 25\,892,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,40 \text{ m}^2 * 25\,892,74 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,050 = 2\,142\,147,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,142\,147,81 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky - LV č. 5729

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,980 * 1,000 * 1,050 = 1,029$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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		1 968,-	1,029		2 025,07
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2400/3	902	2 025,07	1 826 613,14
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2400/6	530	2 025,07	1 073 287,10
Stavební pozemky - celkem			1 432		2 899 900,24

Pozemky - LV č. 5729 - zjištěná cena celkem = **2 899 900,24 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky - LV č. 5729 = 2 899 900,24 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 899 900,24 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 142 147,81 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 899 900,24 Kč

Spoluvlastnický podíl: 86 / 2 325

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 899 900,24 Kč * 86 / 2 325 = 107 265,13 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 107 265,13 Kč

Bytová jednotka č. 3693/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **2 249 412,94 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Bytová jednotka č. 3693/12 - zjištěná cena = **562 353,24 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka č. 3693/12

562 353,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

535 536,95 Kč

1.2. Pozemky - LV č. 5729

26 816,28 Kč

= 562 353,- Kč

Výsledná cena - celkem:

562 353,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

562 350,- Kč

slovy: Pětsetšedesátdvatisíctřistapadesát Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 3693/12

Bytová jednotka č. 3693/12, Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov	76.426 m ²	cihlová	dobrý	balkón, sklep	osobní vlastnictví
1	Šárka č.p. 3285/20, Prostějov, okres Prostějov	64 m ²	panelová	dobrý	sklep, rekonstrukce koupelny	osobní vlastnictví
2	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	osobní vlastnictví
3	Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov	74 m ²	panelová	před rekonstrukcí	lodžie, komora	kupní smlouva starší než rok, osobní vlastnictví
4	Bulharská, Prostějov, okres Prostějov	71 m ²	cihlová	dobrý	komora, balkón, dva sklepy	družstevní byt

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39 843,75 Kč	1	39 843,75 Kč	1	1.05	0.9	1	1.03	1	0.97335	40 934,66 Kč
2	45 441,18 Kč	1	45 441,18 Kč	1	1.03	0.9	1	1	1	0.927	49 019,61 Kč
3	39 189,19 Kč	1	39 189,19 Kč	1	1.01	0.9	0.9	1	0.9	0.73629	53 225,21 Kč
4	35 070,42 Kč	0.9	31 563,38 Kč	1	1.02	1	1	1.07	0.9	0.98226	32 133,43 Kč
Celkem průměr											43 828,22 Kč
Minimum											32 133,43 Kč
Maximum											53 225,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											9 316,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											34 511,66 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											53 144,78 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti podlahové plochy, konstrukce bytového domu, stavu nemovitosti a u jiných vlastností – příslušenství. V úvaze odhadce bylo zohledněno stáří kupních smluv a právní forma vlastnictví bytové jednotky.

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$43\,828,22 \text{ Kč/m}^2 * 76 \text{ m}^2 = 3\,330\,945 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 331 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/4

832 750 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 3693/12, Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov	76.426 m ²	cihlová	dobrý	balkón, sklep	osobní vlastnictví
1	Šárka č.p. 3285/20, Prostějov, okres Prostějov	64 m ²	panelová	dobrý	sklep, rekonstrukce koupelny	osobní vlastnictví
2	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	osobní vlastnictví
3	Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov	74 m ²	panelová	před rekonstrukcí	lodžie, komora	kupní smlouva starší než rok, osobní vlastnictví
4	Bulharská, Prostějov, okres Prostějov	71 m ²	cihlová	dobrý	komora, balkón, dva sklepy	družstevní byt

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39 843,75 Kč	1	39 843,75 Kč
2	45 441,18 Kč	1	45 441,18 Kč
3	39 189,19 Kč	1	39 189,19 Kč
4	35 070,42 Kč	0.9	31 563,38 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	31 563,38 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	45 441,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
Střední hodnota			39 009,38 Kč
Medián			39 516,47 Kč
Rozdíl max-min			13 877,80 Kč

Základní cena: 39 009,38 Kč/m²

Úprava ceny: 39 009,38 Kč * 1,0000 = 39 009,38 Kč/m²

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

39 009,38 Kč/m²

* 76 m²

= 2 964 713 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 965 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/4

741 250 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 3693/12, Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Stanislava Manharda č.p. 3693/19, Prostějov, okres Prostějov	76.426 m ²	cihlová	dobrý	balkón, sklep	osobní vlastnictví
1	Šárka č.p. 3285/20, Prostějov, okres Prostějov	64 m ²	panelová	dobrý	sklep, rekonstrukce koupelny	osobní vlastnictví
2	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	68 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklepní kóje	osobní vlastnictví
3	Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov	74 m ²	panelová	před rekonstrukcí	lodžie, komora	kupní smlouva starší než rok, osobní vlastnictví
4	Bulharská, Prostějov, okres Prostějov	71 m ²	cihlová	dobrý	komora, balkón, dva sklepy	družstevní byt

Vyloučení extrémní hodnoty

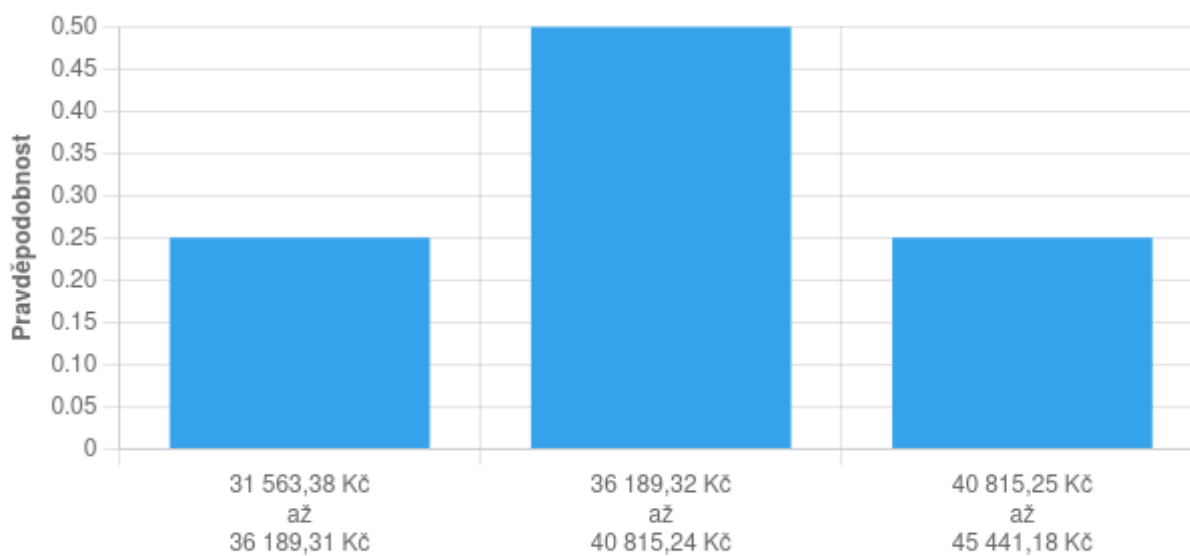
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	39 843,75 Kč	1	39 843,75 Kč
2	45 441,18 Kč	1	45 441,18 Kč
3	39 189,19 Kč	1	39 189,19 Kč
4	35 070,42 Kč	0.9	31 563,38 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	31 563,38 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	45 441,18 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
Aritmetický průměr			39 009,38 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
31 563,38 Kč	až	36 189,31 Kč	1	0.25
36 189,32 Kč	až	40 815,24 Kč	2	0.5
40 815,25 Kč	až	45 441,18 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 36 189,32 Kč/m² do 40 815,24 Kč/m²

* 76 m²

od 2 750 388,00 Kč do 3 101 958,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 750 000 Kč do 3 102 000 Kč

Celková cena po úpravě spoluvlastnickým podílem ve výši id. 1/4

od 687 500 Kč do 775 500 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	562 350 Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	832 750 Kč
Výsledek dle metodiky ÚZSVM:	741 250 Kč
Výsledek dle metodiky MFČR:	od 687 500 Kč do 775 500 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na nemovitých věcech, a to bytové jednotky č. 3693/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 86/2325 na společných částech budovy č.p. 3692, 3693 a pozemcích parc. č. 2400/3, 2400/6, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 8510 pro katastrální území Prostějov, obec Prostějov, okres Prostějov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase a po úpravě srážkou 10 % z důvodu horší prodejnosti spoluvlastnických podílů určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

750 000 Kč

Slovy: sedmsetpadesáttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.05.2023

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18747-964/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	8510
Katastrální území:	Prostějov [733491]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kamenová Iva, Kpt. Nálepky 601/31, Vrahovice, 79811 Prostějov	1/4
Valenta Miroslav, Stanislava Manharta 3693/19, 79601 Prostějov	1/4
Valentová Zdeňka, Stanislava Manharta 3693/19, 79601 Prostějov	1/2

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
3693/12

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 30.05.2023 11:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5729
Katastrální území:	Prostějov (733491)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blahušková Růžena, ulice Kosmonautů 548/21, Starý Lískovec, 62500 Brno	90/2325
Charles Bridge Nemovitostní s.r.o., Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 11000 Praha 1	61/2325
SJM Chytil Miroslav PaedDr. a Chytilová Jarmila Mgr., Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
SJM Čížek Jaroslav Ing. a Čížková Eva, Žeranovská 4160/15, 79601 Prostějov	61/2325
Doubrovová Miluše, Albíny Hochové 820/20a, Kolovraty, 10300 Praha 10	90/6975
Hrubá Monika, Gen. Dudy 517/4, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650
Kalousek Jiří, Václava Špály 4055/13, 79604 Prostějov	84/4650
Kaloušková Jiřina, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	84/4650
Kamenová Iva, Kpt. Nálepky 601/31, Vrahovice, 79811 Prostějov	43/4650
Kaplánková Alena, Husitská 352/7, Vrahovice, 79811 Prostějov	84/2325
Kolářová Renata, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	80/2325
Kořínková Tereza, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	87/2325
Krchňáková Hana, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Krejčířiková Pavlína, Žešov 1, 79601 Prostějov	86/2325
Lutonská Dana, Moravská 3963/2, 79601 Prostějov	62/2325
Melicher Jan, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Metzner Jakub, Štětovice 33, 79812 Vrbátky	176/6975
Metzner Radim, č. p. 226, 79383 Jindřichov	88/6975
SJM Nágl Leopold a Náglová Jana, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	89/2325
Nowaková Dagmar Ing., Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	90/2325
Pazdera Martin Ing., Janského 429/4, Povel, 77900 Olomouc	43/2325
Pazdera Roman Ing., Západní 345/97, Krasice, 79604 Prostějov	43/2325
Peštuková Blanka, č. p. 131, 79824 Pivín	90/6975
Řehulková Eva, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Sedláček Jiří, sídl. Svobody 3540/41, 79601 Prostějov	14/775
Sedláček Pavel Ing., Šípková 267/4, Domamyslice, 79604 Prostějov	14/775
SJM Sklenář Josef Ing. a Sklenářová Kateřina, Werichova 4562/2, 79601 Prostějov	85/2325
Slávik Igor Ing., Jana Zrzavého 3993/12, 79604 Prostějov	59/2325
Smékal Jiří, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
Soldánová Jana, Určická 1226/14, 79601 Prostějov	348/6975

Sedláček Jiří, stál. bydlení 3340/41, 79601 Prostějov	14/113
Sedláček Pavel Ing., Šípková 267/4, Domamyslice, 79604 Prostějov	14/775
SJM Sklenář Josef Ing. a Sklenářová Kateřina, Werichova 4562/2, 79601 Prostějov	85/2325
Slávik Igor Ing., Jana Zrzavého 3993/12, 79604 Prostějov	59/2325
Smékal Jiří, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
Soldánová Jana, Určická 1226/14, 79601 Prostějov	348/6975
Sotonová Věra, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	61/2325
Soukup Ondřej, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	58/2325
Šarmanová Martina, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Trávníček Roman, Žitná 570, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650
Valenta Miroslav, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	43/4650
Valentová Zdeňka, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	43/2325
Vaňková Radka, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	84/2325
Vládek Stanislav, č. p. 19, 79861 Bousín	80/2325

Pozemky

Parcelní číslo
2400/3
2400/6

Stavby

Číslo
Prostějov č. p. 3692, 3693 , na pozemku p. č. 2400/6

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 30.05.2023 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2400/3 st
Obec:	Prostějov (589250) st
Katastrální území:	Prostějov (733491)
Číslo LV:	5729
Výměra [m ²]:	902
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blahušková Růžena, ulice Kosmonautů 548/21, Starý Lískovec, 62500 Brno	90/2325
Charles Bridge Nemovitostní s.r.o., Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 11000 Praha 1	61/2325
SJM Chytil Miroslav PaedDr. a Chytilová Jarmila Mgr., Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
SJM Čížek Jaroslav Ing. a Čížková Eva, Žeránovská 4160/15, 79601 Prostějov	61/2325
Doubravová Miluše, Albíny Hochové 820/20a, Kolovraty, 10300 Praha 10	90/6975
Hrubá Monika, Gen. Dudy 517/4, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650
Kalousek Jiří, Václava Špály 4055/13, 79604 Prostějov	84/4650
Kalousková Jiřina, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	84/4650
Kamenová Iva, Kpt. Nálepky 601/31, Vrahovice, 79811 Prostějov	43/4650
Kaplánková Alena, Husitská 352/7, Vrahovice, 79811 Prostějov	84/2325
Kolářová Renata, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	80/2325
Kořínková Tereza, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	87/2325
Krchňáková Hana, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Krejčířková Pavlína, Žešov 1, 79601 Prostějov	86/2325
Lutonská Dana, Moravská 3963/2, 79601 Prostějov	62/2325
Melicher Jan, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Metzner Jakub, Štětovice 33, 79812 Vrbátky	176/6975
Metzner Radim, č. p. 226, 79383 Jindřichov	88/6975
SJM Nágľ Leopold a Nágľová Jana, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	89/2325
Nowaková Dagmar Ing., Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	90/2325
Pazdera Martin Ing., Janského 429/4, Povel, 77900 Olomouc	43/2325
Pazdera Roman Ing., Západní 345/97, Krasice, 79604 Prostějov	43/2325
Peštuková Blanka, č. p. 131, 79824 Pivín	90/6975
Řehulková Eva, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Sedláček Jiří, sídl. Svobody 3540/41, 79601 Prostějov	14/775
Sedláček Pavel Ing., Šípková 267/4, Domamyslice, 79604 Prostějov	14/775
SJM Sklenář Josef Ing. a Sklenářová Kateřina, Werichova 4562/2, 79601 Prostějov	85/2325
Slávik Igor Ing., Jana Zrzavého 3993/12, 79604 Prostějov	59/2325
Směkal Jiří, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
Soldánová Jana, Určická 1226/14, 79601 Prostějov	348/6975
Sotonová Věra, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	61/2325
Soukup Ondřej, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	58/2325
Šarmanová Martina, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Trávníček Roman, Žitná 570, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650

Sotonová Věra, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	61/2325
Soukup Ondřej, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	58/2325
Šarmanová Martina, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Trávníček Roman, Žitná 570, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650
Valenta Miroslav, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	43/4650
Valentová Zdeňka, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	43/2325
Vaňková Radka, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	84/2325
Vládek Stanislav, č. p. 19, 79861 Bousín	80/2325

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

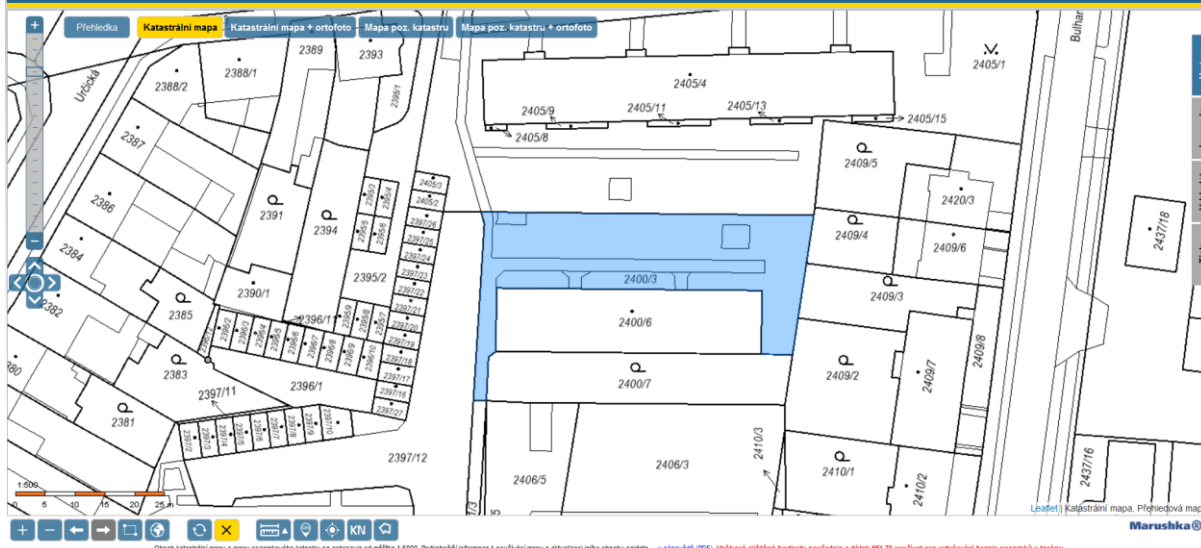
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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](#)

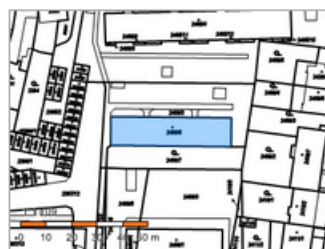
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.05.2023 13:00.

Nahlížení do KN



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2400/6 st
Obec:	Prostějov [589250] st
Katastrální území:	Prostějov [733491]
Číslo LV:	5729
Výměra [m ²]:	530
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. 3692, 3693



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blahušková Růžena, ulice Kosmonautů 548/21, Starý Lískovec, 62500 Brno	90/2325
Charles Bridge Nemovitostní s.r.o., Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 11000 Praha 1	61/2325
SJM Chytil Miroslav PaedDr. a Chytilová Jarmila Mgr., Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
SJM Čížek Jaroslav Ing. a Čížková Eva, Žeránovská 4160/15, 79601 Prostějov	61/2325
Doubravová Miluše, Albiny Hochové 820/20a, Kolovraty, 10300 Praha 10	90/6975
Hrubá Monika, Gen. Dudy 517/4, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650
Kalousek Jiří, Václava Špály 4055/13, 79604 Prostějov	84/4650
Kalousková Jiřina, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	84/4650
Kamenová Iva, Kpt. Nálepky 601/31, Vrahovice, 79811 Prostějov	43/4650
Kaplánková Alena, Husitská 352/7, Vrahovice, 79811 Prostějov	84/2325
Kolářová Renata, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	80/2325
Kořínková Tereza, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	87/2325
Krchňáková Hana, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Krejčířková Pavlína, Žešov 1, 79601 Prostějov	86/2325
Lutonská Dana, Moravská 3963/2, 79601 Prostějov	62/2325
Melicher Jan, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Metzner Jakub, Štětovice 33, 79812 Vrbátky	176/6975
Metzner Radim, č. p. 226, 79383 Jindřichov	88/6975
SJM Nágl Leopold a Náglová Jana, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	89/2325
Nowaková Dagmar Ing., Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	90/2325
Pazdera Martin Ing., Janského 429/4, Povel, 77900 Olomouc	43/2325
Pazdera Roman Ing., Západní 345/97, Krasice, 79604 Prostějov	43/2325
Peřtuková Blanka, č. p. 131, 79824 Pivín	90/6975
Řehulková Eva, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Sedláček Jiří, sídl. Svobody 3540/41, 79601 Prostějov	14/775
Sedláček Pavel Ing., Šípková 267/4, Domamyslice, 79604 Prostějov	14/775
SJM Sklenář Josef Ing. a Sklenářová Kateřina, Werichova 4562/2, 79601 Prostějov	85/2325
Slávik Igor Ing., Jana Zrzavého 3993/12, 79604 Prostějov	59/2325
Směkal Jiří, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
Soldánová Jana, Určická 1226/14, 79601 Prostějov	348/6975
Sotonová Věra, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	61/2325
Soukup Ondřej, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	58/2325
Šarmanová Martina, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Trávníček Roman, Žitná 570, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650

Smekal Jiří, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	88/2325
Soldánová Jana, Určická 1226/14, 79601 Prostějov	348/6975
Sotonová Věra, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	61/2325
Soukup Ondřej, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	58/2325
Šarmanová Martina, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	60/2325
Trávníček Roman, Žitná 570, Čechovice, 79604 Prostějov	88/4650
Valenta Miroslav, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	43/4650
Valentová Zdeňka, Stanislava Manharda 3693/19, 79601 Prostějov	43/2325
Vaňková Radka, Stanislava Manharda 3692/17, 79601 Prostějov	84/2325
Vládek Stanislav, Č. p. 19, 79861 Bousín	80/2325

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

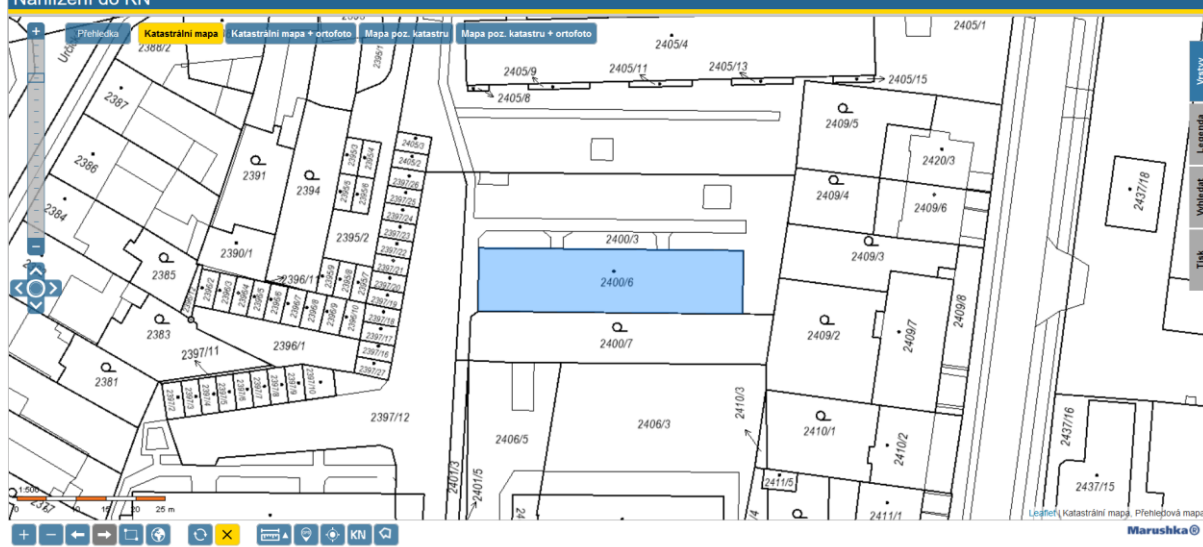
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

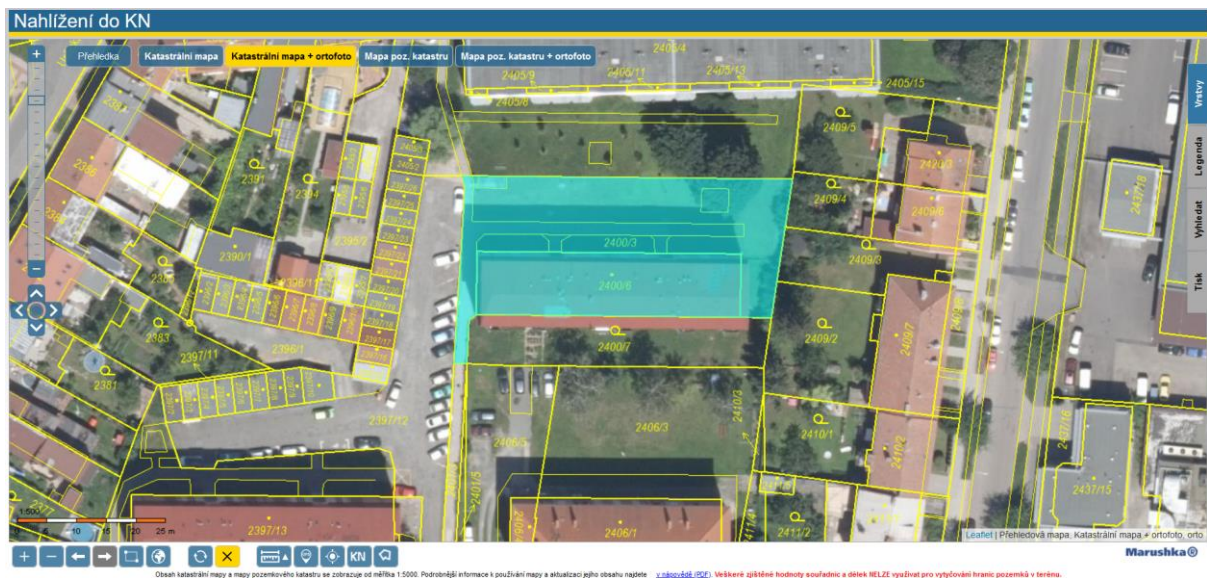
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.05.2023 13:00.

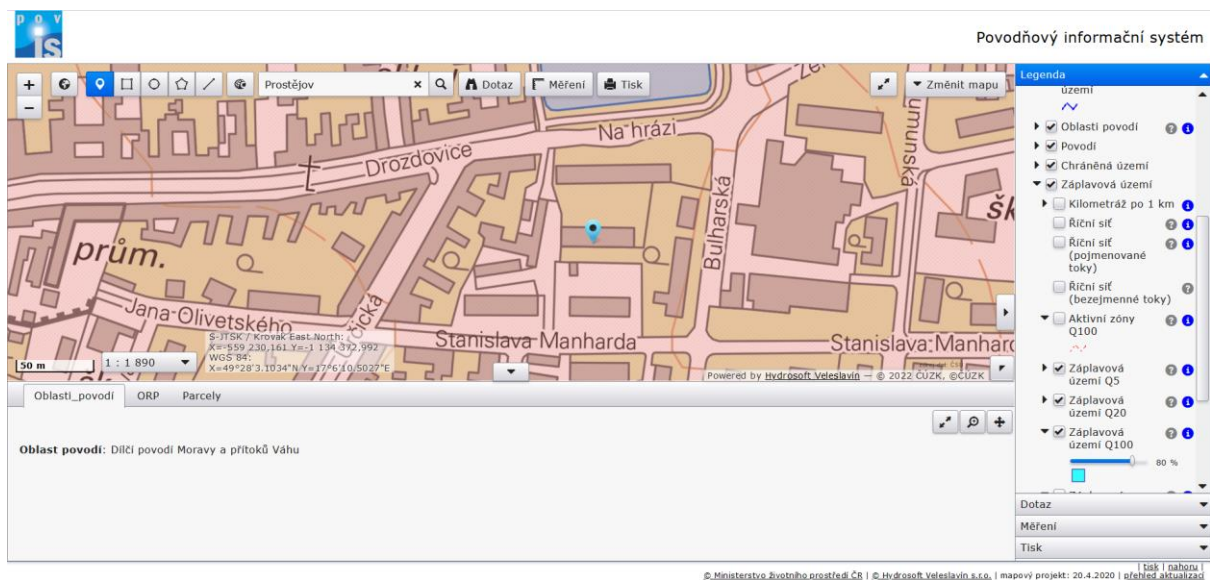
Nahlížení do KN



Ortofoto mapa

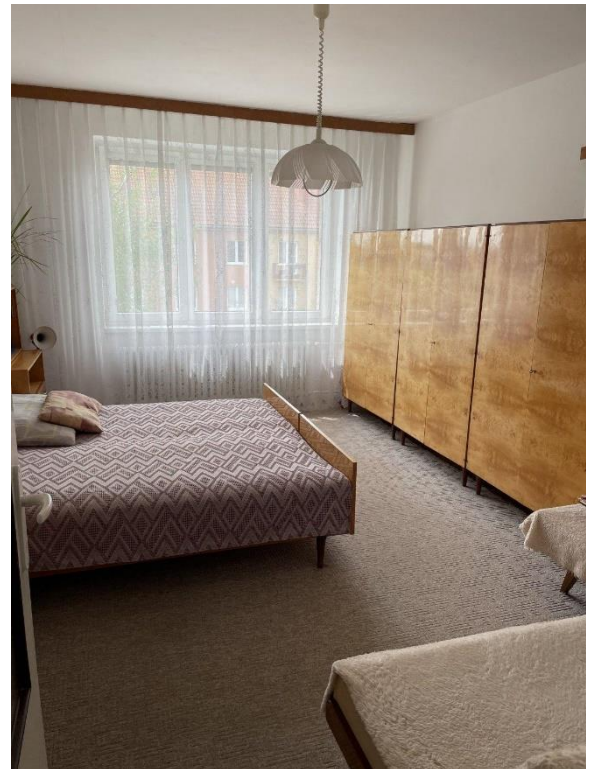


Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

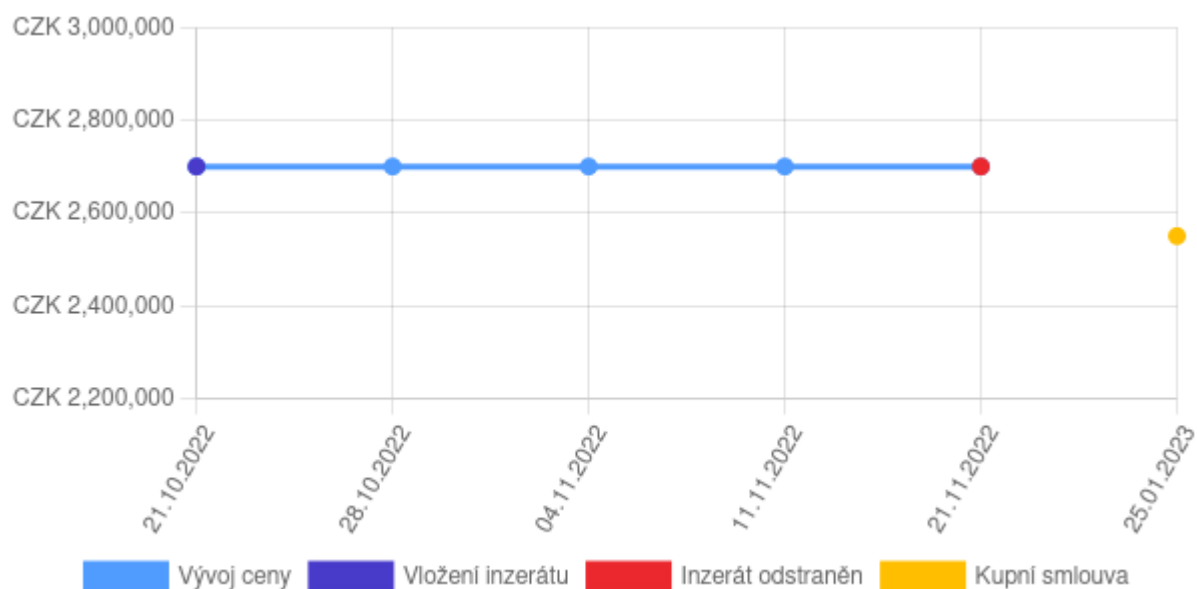


Byt, 64 m², Šárka č.p. 3285/20, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 2 550 000 Kč

Lokalita: Šárka č.p. 3285/20, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Lokalita	Šárka č.p. 3285/20, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	2 550 000 Kč
Číslo řízení	V-491/2023-709	Datum podpisu KS	25.01.2023
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	1
Podlahová plocha	64 m ²	Užitná plocha	72 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	6		

Exkluzivně nabízíme udržovaný byt na klidném místě města Prostějova. Byt se nachází v prvním patře udržovaného panelového bytového domu. V současné době dochází na domě k montáži zcela nových balkonů (původně nebyly žádné). Vlastní byt 64 m² je převážně v původním stavu (koupelna po reko), má neprůchozí pokoje s východní orientací. K dispozici je sklep o velikosti 8 m². Byt je ihned k nastěhování nebo vhodný k rekonstrukci. V okolí je veškerá potřebná občanská vybavenost. Výhodná koupě - velikost třípokojového bytu za cenu dvoupokojového, první patro, lokalita, nový balkon.... Velké možnosti dispozičních změn. Výhodné financování zajistí RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

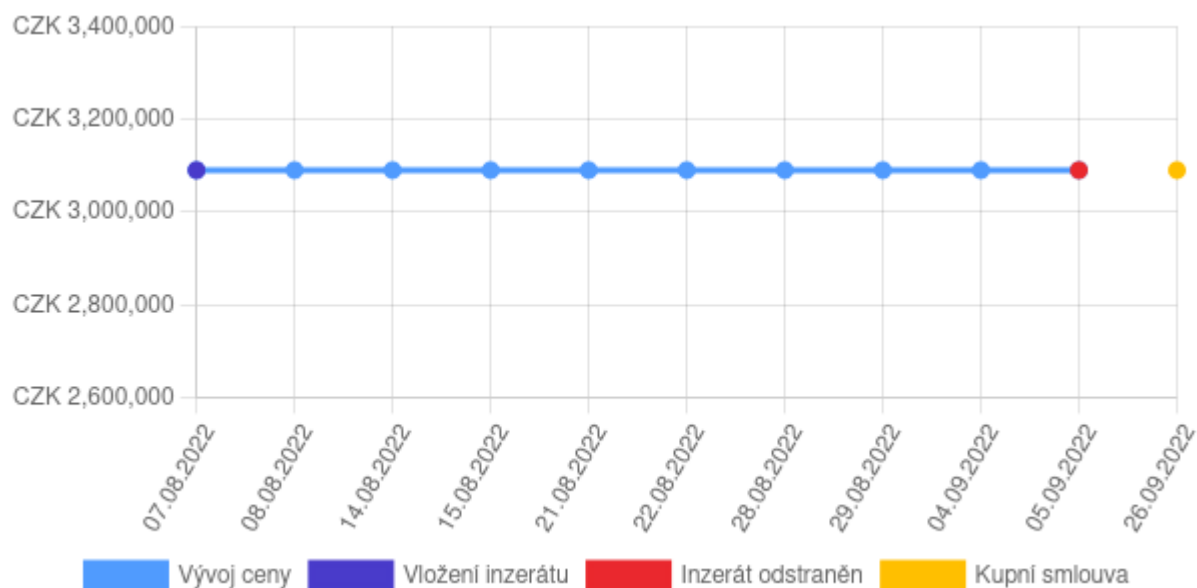


Byt, 68 m², Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 3 090 000 Kč

Lokalita: Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov

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

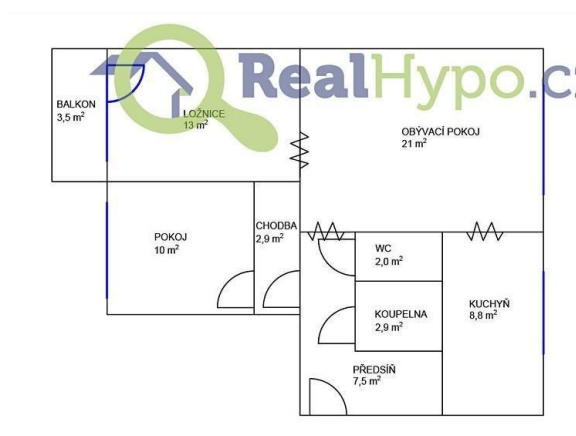
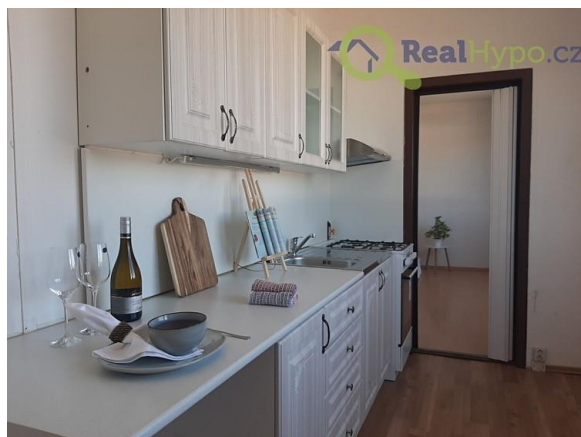


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

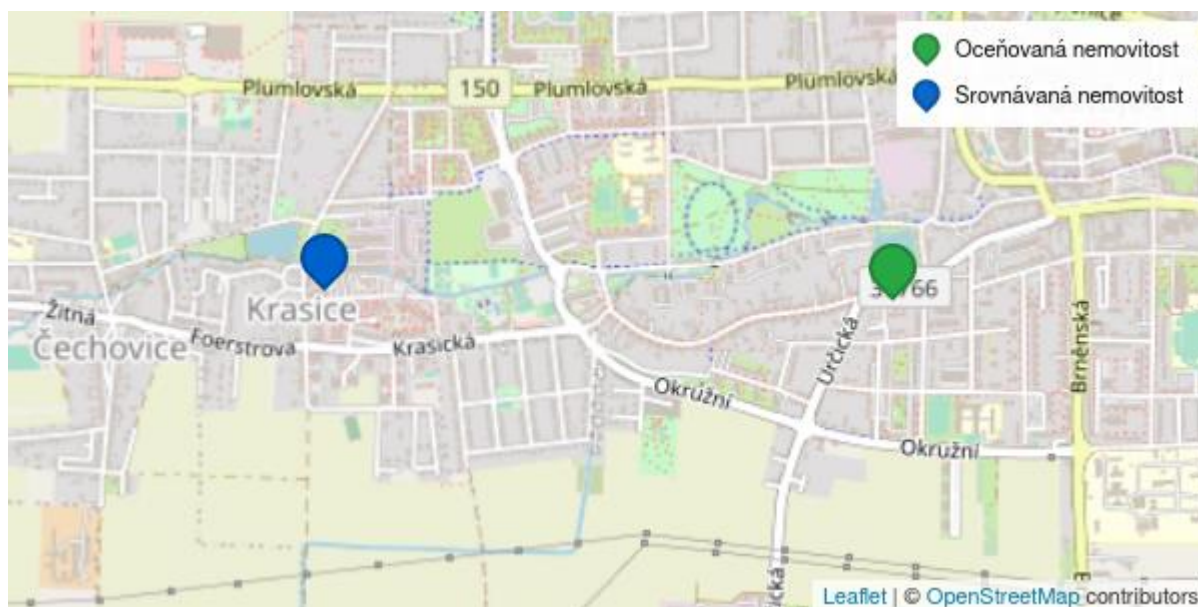
Lokalita	Západní č.p. 318/85, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	3 090 000 Kč
Číslo řízení	V-6341/2022-709	Datum podpisu KS	26.09.2022
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	68 m ²	Užitná plocha	73 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Počet nadzemních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

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

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

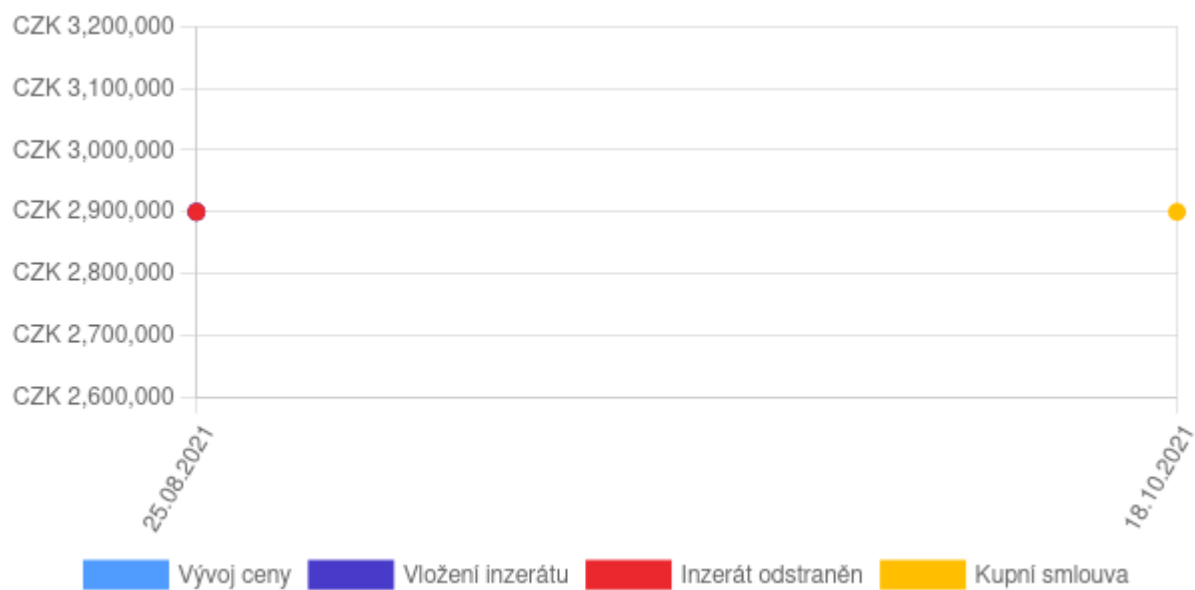


Byt, 74 m², Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 2 900 000 Kč

Lokalita: Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov

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

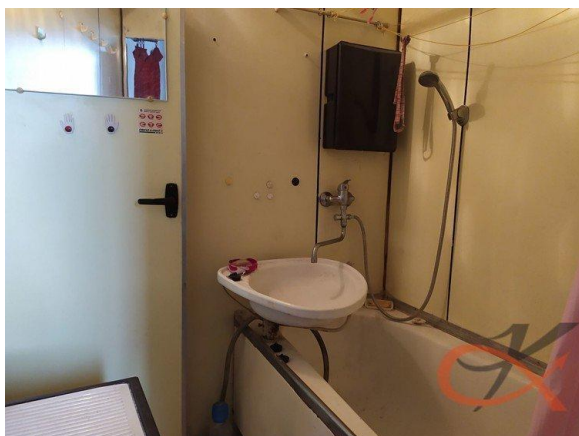


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Dolní č.p. 3732/18, Prostějov, okres Prostějov	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Číslo řízení	V-8368/2021-709	Datum podpisu KS	18.10.2021
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	2 900 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlahová plocha	74 m ²	Užitná plocha	74 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Plyn	Plynovod		

Nabízíme exklusivně k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví na ul. Dolní, Prostějov. Bytová jednotka o podlahové ploše 74m² je situována ve druhém podlaží panelového domu, který prošel celkovou revitalizací, výměna plastových oken, zateplení, nová střecha, vybudování lodžie. Byt je v původním stavu, sestává ze dvou neprůchozích a jednoho průchozího pokoje s lodžii, kuchyně kuchyňskou linkou, dále koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC. V blízkosti veškerá občanská vybavenost: škola, školka, obchodní centrum. K bytu náleží komora v mezipatře. Možnost parkování před bytovým domem. Byt je volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

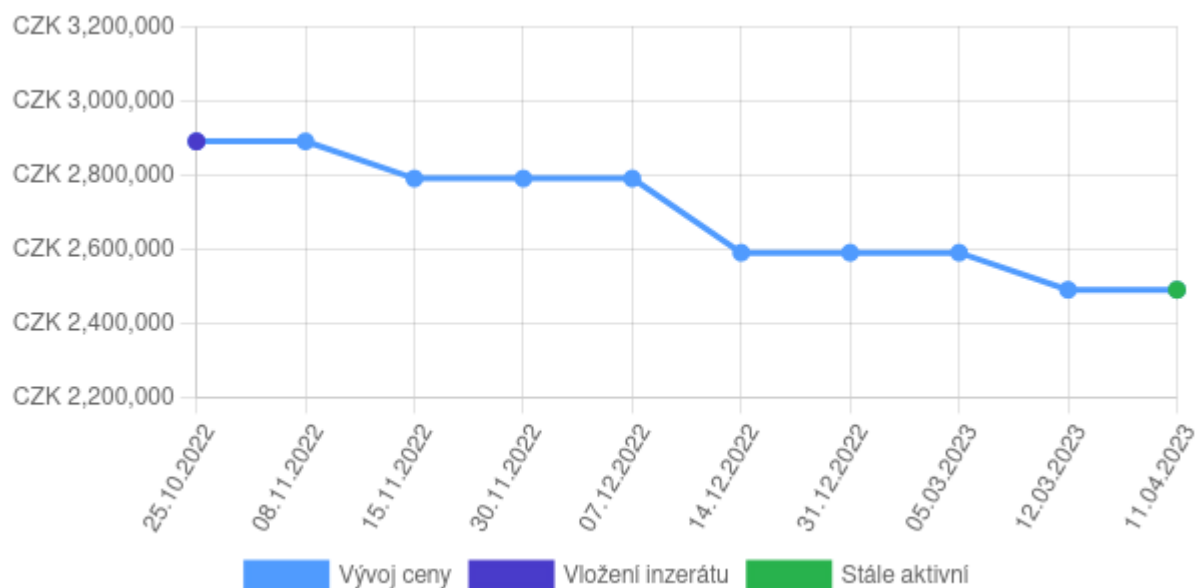


Byt, 71 m², Bulharská, Prostějov, okres Prostějov

Celková cena: 2 490 000 Kč

Lokalita: Bulharská, Prostějov, okres Prostějov

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



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

Lokalita	Bulharská, Prostějov, okres Prostějov	Cena	2 490 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	včetně provize
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	3
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	71 m ²
Užitná plocha	71 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji družstevní zděný byt vel. 2+1, o podlahové ploše 71 m², nacházející se v 2. patře malého bytového domu v centru Prostějova, v jeho klidné části pouhých 5 min. od centra. Byt má vstupní chodbu, kuchyň, pokoj s balkonem, ložnici, koupelnu (vana, umyvadlo), samostatné WC a komoru. Byt je orientovaný na východní a západní stranu, pokoje jsou na východ. Byt má centrální vytápění, vlastní ohřev teplé vody, parketové podlahy a plastová okna. K bytu jsou dva velké sklepy (4,5 a 4 m²) v suterénu domu. Ve vchodě je pouze 6 bytů, za domem je revitalizovaný vnitroblok s parkovou úpravou a dostatkem parkovacích míst. Krásný výhled z pokojů na centrum města a zeleň. Byt je v družstevním vlastnictví, v domě je fungující družstvo nájemníků. Byt v původní stavu na opravu. PENB – D. Měsíční náklady: 2.081 Kč/měs. + inkaso (cca 1.300 Kč).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

