

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6820-41/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytového domu č.1652 zapsaném na LV 13311 v k.ú.Přerov

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6820

**OBVYKLÁ CENA**

**5 900 000 Kč**

**Počet stran:** 28

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 11.4.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 16.4.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení bytový dům zapsaný na LV 13311 v k.ú.Přerov jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny bytového domu č.1652 jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.4.2024 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

1) výpis z LV 13311

### **2.3. Základní pojmy a metody ocenění**

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

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

#### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

#### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Přerov, k.ú. Přerov

Adresa nemovité věci: Boženy Němcové 1652, 750 02 Přerov

### Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Aleš Baran, B.Němcové 1652, 750 02 Přerov, LV: 13311, podíl: 1 / 2

Blanka Baranová, B.Němcové 1652, 750 02 Přerov, LV: 13311, podíl: 1 / 2

viz. příloha

### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

### Místopis

Okresní město Přerov v Olomouckém kraji. Ve městě městská hromadná doprava, zastávka vlaků, autobusů a kompletní občanská vybavenost. V místě ulice B.Němcové je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova č. p. 1652 se nachází po levé straně této ulice ve stávající řadové zástavbě vzdálena asi 500 m od historického centra města na levém břehu řeky Bečvy. Okolí tvoří převážně bytové domy. Oceňovaný bytový dům pravděpodobně z přelomu 19. a 20.století po revitalizaci

Standartní zděný bytový dům s částečným podsklepením, dvěma nadzemními podlažimi a podkrovím. V I.NP administrativní prostory, ve II. NP a v podkroví bytové jednotky 2+1.

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky

4940

Statutární město Přerov

## Celkový popis nemovité věci

Bytový dům není rozdělen na bytové jednotky.

### technický stav:

Celková podlahová plocha bytového domu: 212 m<sup>2</sup>.

Zděný bytový dům na betonových základech, stropy s rovným omítaným pohledem nad I.PP nespalné, nad ostatními podlažními pravděpodobně dřevěné trámové, betonové schodiště, sedlový lomený krov a skládaná krytina, klempířské konstrukce z FeZn plechu, vnitřní štukové omítky, venkovní hladké s nátěrem, dřevěná zdvojená okna a dřevěné vnitřní dveře. Betonové podlahy a kombinace potěrů, keramické dlažby PVC a koberců, Běžné keramické obklady v kuchyni a na sociálním zařízení.

Standartní rozvody ZTI a elektroinstalace. Ústřední vytápění kotly na plyn, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. V koupelnách a na WC standartní zařizovací předměty - vany, umyvadlo.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

---

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika: nejsou

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemek

##### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 3 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	432	142	3 000,00		426 000
zahrada	431	59	3 000,00		177 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>201</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>603 000</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Bytový dům č.1652

##### Věcná hodnota dle THU

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
I.NP	Obytné prostory	100,77 m <sup>2</sup>	0,80	80,62 m <sup>2</sup>
II.NP	Obytné prostory	100,77 m <sup>2</sup>	0,80	80,62 m <sup>2</sup>
III.NP	Obytné prostory	100,77 m <sup>2</sup>	0,50	50,39 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>302,31 m<sup>2</sup></b>		<b>211,63 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	211,63
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 697 800

Stáří	roků	44
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>7 618 680</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Bytový dům č.1652

#### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

<b>Lokalita:</b>	Boženy Němcové
<b>Popis:</b>	zděný bytový dům
<b>Typ stavby:</b>	zděný bytový dům
<b>Užitná plocha:</b>	211,63 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ Přerov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+1 64 m <sup>2</sup> Jateční, Přerov - Přerov I-Město 2 350 000 Kč bytová jednotka se dvěma balkony a sklepni kójí v samotném srdci města Přerova. Jednotka o užitné ploše 64 m <sup>2</sup> se nachází v 6. NP (5. patro) cihlového domu v ulici Jateční. Dispozice je rozdělena na dvě obytné průchozí místnosti a samostatnou kuchyň. Po rekonstrukci			
<b>Užitná plocha:</b>	64,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný dům			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný BD			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný dům; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný BD;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 350 000	64,00	36 719	0,73	<b>26 805</b>



<b>Název:</b>	<b>BJ Přerov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 3+1 77 m <sup>2</sup> Přerov, okres Přerov 3 200 000 Bydlení v centru města. Nabízíme k prodeji prostorný cihlový byt 3+1 v os.vlastnictví na ul. Bartošova, v centru města Přerov, ve čtyřpodlažním bytovém domě po částečné revitalizaci. Byt se nachází ve 3. patře čtyřpodlažního domu, má výměru 77 m <sup>2</sup> s příslušenstvím a prošel částečnou rekonstrukcí (r. 1994 kuchyňská linka, koupelna a WC, jističe elektro, r. 2007 – nová plastová okna a žaluzie). V bytě je prostorná předstíň s vestavěnou skříní a věšákovou stěnou, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC, komora, velká kuchyň s jídelním koutem, ložnice s			



oknem do dvora a 2 velké pokoje – obývací a dětský pokoj, každý s výměrou 18,5 m2. Výborná dispozice, neprůchozí pokoje.

Podlahy – v pokojích parkety, v předsíni, kuchyni a koupelně dlažba.

**Užitná plocha:** 77,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný dům	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný dům; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 200 000	77,00	41 558	0,73	<b>30 337</b>

**Název:** **BJ Přerov**

**Popis:** Prodej bytu 2+kk 54 m2 Čechova, Přerov - Přerov I-Město 3 749 000 Kč developerský projekt Rezidence Čechova. Pětipodlažní historický objekt, který byl dokončen ve 40.letech minulého století, projde nákladnou rekonstrukcí společných prostor i interiérů a nástavbou dvou nových podlaží. Zahájení výstavby projektu 11/2022, předpokládaný termín dokončení projektu 2.Q 2024.

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný bytový dům s byty	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný bytový dům s byty; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 749 000	55,00	68 164	0,47	<b>32 037</b>

**Název:** **BJ Přerov**

**Popis:** Prodej bytu 3+kk 104 m2 nábr. Dr. Edvarda Beneše, Přerov - Přerov I-Město 4 290 000 Kč

Nabízíme opravdu prostorný cihlový byt 3+kk v osobním vlastnictví po čerstvé kvalitní kompletní rekonstrukci, na které se nešetřilo. Celková užitná plocha 104 m2 (podlahová plocha bytu 82 m2 + sklep 22 m2). Tento nadstandardní byt je situován v nejžádanější části města Přerova, ul. nábr. Edvarda Beneše. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí zděného historického bytového domu s nádherným výhledem na

nábřeží řeky Bečvy. K bytu náleží velký sklep v suterénu a balkónek do vnitrobloku. Orientace místností na západ a východ. Rezidenční čtvrť s veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti do centra. Za bytovým domem ve vnitrobloku uzavřený dvůr se zelení. Vytápění novým kondenzačním plynovým kotlem, kuchyně Oresi, podlahy kvalitní vinyl, dveře Porta Doors s magnetickým zámekem. Rekonstrukce byla hloubková, byly použity velmi kvalitní a moderní materiály, které elegantně a kompaktně propojily design celého bytu. Byt je před dokončením

**Užitná plocha:** 82,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný bytový dům s byty	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný bytový dům s byty; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 290 000	82,00	52 317	0,44	<b>23 019</b>

**Název:** BJ Přerov

**Popis:** Prodej bytu 3+kk 85 m<sup>2</sup> Komenského, Přerov - Přerov I-Město  
4 730 000 Kč

byt 3+kk v osobním vlastnictví, který je umístěn v rezidenci Slunečná v samotném centru města Přerov. Rezidence Slunečná byla realizovaná jako projekt nevyužívaného objektu – budovy bývalého Dopravního inspektorátu na ulici Komenského, na nový moderní bytový dům. Byt má nadstandardní rozlohu 81,9 m<sup>2</sup> a patří k němu sklep o výměře 3,10 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 5.NP domu s výtahem, tedy v nejvyšším patře

**Užitná plocha:** 82,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt.dům s byty	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt.dům s byty; Provedení a vybavení - v podstatně horším vybavení a ST stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 730 000	82,00	57 683	0,44	<b>25 381</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

23 019 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

27 516 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

32 037 Kč/m<sup>2</sup>**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	27 516 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	211,63 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 823 211 Kč</b>

**Výpočet výnosové hodnoty****Bytový dům č.1652**

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: od 130 do 150,- Kč/m<sup>2</sup> , měsíc tzn. 1 560,- až 1 800,- Kč ročně za m<sup>2</sup>**Analýza tržního nájemného****Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů**

č. plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.Obytné prostory		212	1 560	27 560	330 720
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>330 720</b>

**Výpočet hodnoty výnosovým způsobem**

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	212
Reprodukční cena	RC	Kč	12 697 800
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 560
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	330 720
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	314 184
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	5 079
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	126 978
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	137 057
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	177 127
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 952 117</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 823 211 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>2 952 117 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>8 221 680 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	603 000 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>5 900 000 Kč</b>
slovy: Pětmilionůdevěttisíc Kč	

#### **Silné stránky**

- nejsou

#### **Slabé stránky**

- nutná postupná rekonstrukce bytového domu - výměna oken, zateplení

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

---

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytový dům zapsaný na LV 13311 v k.ú.Přerov jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu bytového domu odhaduji na částku 5 900 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**5 900 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč

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

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 5 900 000,- Kč.

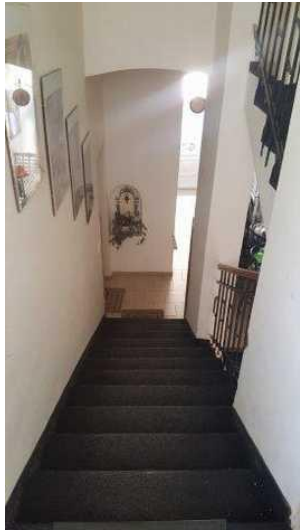
## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	7
situování nemovitosti	2
snímek z PM	1
výpis z LV	3







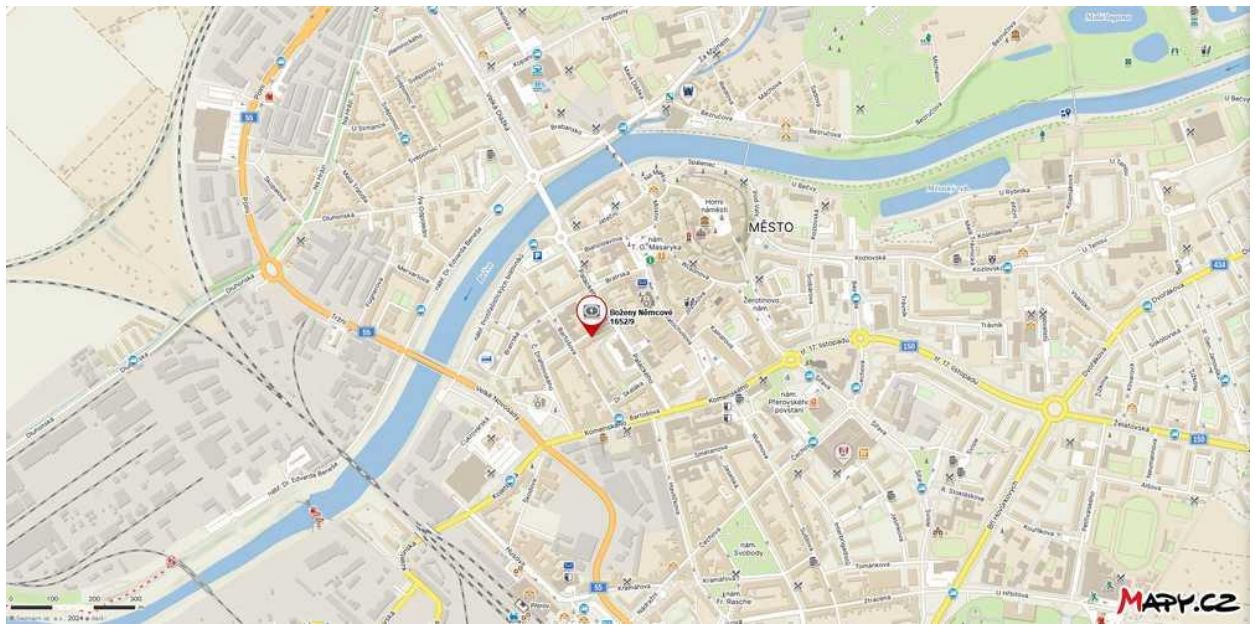


















**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2024 15:15:02

Okres: CZ0714 Přeřov  
Kat.území: 734713 Přeřov

Obec: 511382 Přeřov  
List vlastnictví: 13311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Baran Aleš Ing., Boženy Němcové 1652/9, Přeřov I-Město, 75002 Přeřov	670523/0598	1/2
Baranová Blanka, Boženy Němcové 1652/9, Přeřov I-Město, 75002 Přeřov	745719/5680	1/2

**B Nemovitosti**

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 431		59 zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 432		142 zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Přeřov I-Město, č.p. 1652, byt.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 432

**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

- jistiny úvěru ve výši 3.500.000 Kč dle Smlouvy o úvěru č. 120/2020/001-PA ze dne 28.08.2020
- budoucích pohledávek ze Smlouvy o úvěru č. 120/2020/001-PA do výše 4.200.000 Kč, které mohou vzniknout do 31.12.2040 a to pohledávek ze sjednaných smluvních pokut dle čl. I., čl. III., IV., V., VI., VII. a čl. VIII. smlouvy
- budoucí pohledávky na vrácení prostředků poskytnutých dle Smlouvy o úvěru č. 120/2020/001-PA jako pohledávky z bezdůvodného obohacení, které mohou vzniknout do 31.12.2040 do výše 4.200.000 Kč

Oprávnění pro

Aktivařin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: 431, Parcela: 432

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2020 09:50:02. Zápis proveden dne 25.09.2020; uloženo na prac. Přeřov

V-4670/2020-808

Pořadí k 31.08.2020 09:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2020 09:50:02. Zápis proveden dne 25.09.2020; uloženo na prac. Přeřov

V-4670/2020-808

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2020 09:50:02. Zápis proveden dne 25.09.2020;

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přeřov, kód: 808.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2024 15:15:02

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 511382 Přerov  
Kat.území: 734713 Přerov List vlastnictví: 13311  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Přerov

V-4670/2020-808

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 29228913

*Povinnost k*

Parcela: 431, Parcela: 432

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2020 09:50:02. Zápis proveden dne 25.09.2020; uloženo na prac. Přerov

V-4670/2020-808

Pořadí k 31.08.2020 09:50

o Zástavní právo smluvní

k zajištění

- jistiny úvěru ve výši 3.100.000 Kč dle Smlouvy o úvěru č. 035/2023/001-PJ ze dne 03.03.2023

- budoucích pohledávek ze Smlouvy o úvěru č. 035/2023/001-PJ do výše 6.200.000 Kč, které mohou vzniknout do 31.12.2028 a to pohledávek ze sjednaných smluvních pokut dle čl. I., III., IV., V., VI., VII. a VIII. smlouvy

- budoucí pohledávky na vrácení prostředků poskytnutých dle Smlouvy o úvěru č. 035/2023/001-PJ jako pohledávky z bezdůvodného obohacení, které mohou vzniknout do 31.12.2028 do výše 6.200.000 Kč

*Oprávnění pro*

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,  
RČ/IČO: 29228913

*Povinnost k*

Parcela: 431, Parcela: 432

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 11:17:52. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Přerov

V-1153/2023-808

Pořadí k 06.03.2023 11:17

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 11:17:52. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Přerov

V-1153/2023-808

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 11:17:52. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Přerov

V-1153/2023-808

o Zákaz zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.  
strana 2



## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6820.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6820-41/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 16.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů

Bílavsko 31

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.