

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 26/2016

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Předmět ocenění:	Bytová jednotka - byt	ocenění stávajícího stavu
Název nemovitosti:	Byt 3+1	
Bytová jednotka číslo:	2728/5	v bytovém domě č.p.: 2728
na pozemku parc. č.	st. 3010	s pozemky: st. 3010
včetně spoluvlastnického podílu:	713 / 18 327 na společných částech domu a pozemku	
Katastrální území:	Kroměříž	LV č.: 14536, 7561
Kraj:	Zlínský	Okres: Kroměříž
Obec:	Kroměříž	Část obce: Kroměříž
Ulice:	Havlíčková	Číslo orientační: 80 PSČ: 76701



Vlastník jednotky: Romana Kozáková, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Vlastník pozemku: Romana Kozáková, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: GAVLAS, spol. s r.o. **tel.:** 221666666

Adresa: Politických vězňů 21, 11000 Praha 1

ÚČEL OCENĚNÍ: Dobrovolná dražba dle zákona 26/2000 Sb. (Ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny **Stav ke dni / Prohlídka:** 20.7.2015 / 20.7.2015

Obvyklá cena stávajícího stavu: **1 100 000 Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Vypracoval: Ing. František Háas

tel.: 604529836

Adresa: Měrovice nad Hanou 137 137, 751 42 Měrovice nad Hanou **e-mail:** fthas@email.cz

Datum: 23.7.2016

Tento odhad obsahuje 8 stran textu včetně 12 stran příloh.



.....
 podpis, příloha, razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Kraj: Zlínský	Obec, část obce: Kroměříž, Kroměříž	Počet obyvatel: 29 035
KÚ: Kroměříž	Ulice: Havlíčkova	Číslo popisné: 2728

Bytová jednotka		stávající stav	
Dispozice jednotky:	3+1		
Podlaží:	2. NP		
Orientace:	JZ		
Vytápění:	dálkové (zdroj mimo budovu)		
Podlahová plocha:	74,50 m ²		
Započitatelná plocha:	71,80 m ²		
Garáž v objektu (počet stání):	ne		
Stáří / další životnost:	45	55	
Opotřebení celkové:	45,00 %		
Rozestavěnost:	100,00 %		
Technický stav jednotky:		dobře udržovaná	
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	☐ celková	☒ dílčí 2007	
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	☐ soc. zařízení	☐ kuch. linka	☐ podlahy ☒ okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	1 / 3
Počet bytových / nebytových jednotek	30/ 0
Výtah	☐ ano ☒ ne
Konstrukce budovy	panel
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	st. 3010
Celková výměra pozemku:	606 m ²
Energetický průkaz stavby:	-
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	☐ celková ☒ dílčí 2007
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	☐ střecha ☒ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☐ ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba
Prodejnost nemovitosti:	prodejná do 6 měsíců
Přípojky:	☒ voda ☒ kanalizace ☒ plyn ☒ elektro ☐ telefon / dat. síť
Příjezd:	☐ zpevněná komunikace

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
	stávající stav
Porovnávací hodnota	1 100 000 Kč
Věcná hodnota	665 091 Kč
Obvyklá cena	1 100 000 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Kroměříž je okresní město, které má veškerou infrastrukturu odpovídající jeho významu. Je kulturním a vzdělávacím střediskem regionu a zdrojem pracovních příležitostí.

Poloha nemovitosti v obci:

Bytový dům čp.2728, 2729, 2730 se nachází na ulici Velehradská v sídelní zástavbě bytových domů v blízkosti mateřské školy a nedaleko výstaviště. Centrum města je vzdáleno do 2 km. V místě se nachází všechny IS - elektřina, veřejný vodovod, zemní plyn a veřejná kanalizace s ČOV.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Panelový bytový dům se 5-ti NP, rok uvedení do užívání 1970. V domě není výtah. Bytový dům je udržovaný a je napojen na všechny IS nacházející se v lokalitě. Byty mají topení a ohřev teplé vody napojen na blokovou plynovou kotelnu.

Oceňovaný byt se nachází ve 2.NP a je velikosti 3+1.

Byt je udržovaný - samostatná koupelna a samostatné WC jsou v původním umakartovém jádře; původní kuchyňská linka s demontovaným plynovým sporákem; podlahy v pokojích z parket, ostatní podlahy jsou z PVC, okna plastová s dvojsklem, vytápění ÚT a ohřev TUV je napojen na blokovou kotelnu.

Dispozice bytu 3+1 - chodba, WC, koupelna (vana s umyvadlem), kuchyň se spíží skříní, 3 pokoje, lodžie, sklep.

Provedené rekonstrukce: Bytový dům byl v r.2007 opatřen zateplenou fasádou a novými plastovými okny a venkovními dveřmi. Byt č.2728/5 je v původním stavu.

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	
Rekonstrukce jednotky:	☐ celková ☒ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 16 /

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☐ zpevněná	☒ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 958/1		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věčným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
958/1	ostatní plocha	Město Kroměříž/způsob využití-ostatní komunikace

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č.14536 pro k.ú.Kroměříž ze dne 28.12.2015 je zapsáno omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Zahájení exekuce

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0721 Kroměříž		
Obec:	588296 Kroměříž	Katastrální území:	674834 Kroměříž		
Ulice:	Havlíčková	č.o.:	80		
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 676014/0552	Romana Kozáková	Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	1 / 1	
Stavby na LV 7561			stavba je součástí pozemku		
část obce Kroměříž	Objekt k bydlení	č.p. 2728	na pozemku p.č. st. 3010	NE	
Jednotky na LV 14536					
	Číslo jednotky: 2728/5	Spoluvlastnický podíl: 713 / 18 327	Byt		
Pozemky na LV 7561					
st. 3010	Stavební parcela	Parcela KN	606 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Panelový bytový dům se 5-ti NP, rok uvedení do užívání 1970. V domě není výtah. Bytový dům je udržovaný a je napojen na všechny IS nacházející se v lokalitě. Byty mají topení a ohřev teplé vody napojen na blokovou plynovou kotelnu.

Oceňovaný byt se nachází ve 2.NP a je velikosti 3+1.

Byt je udržovaný - samostatná koupelna a samostatné WC jsou v původním umakartovém jádře; původní kuchyňská linka s demontovaným plynovým sporákem; podlahy v pokojích z parket, ostatní podlahy jsou z PVC, okna plastová s dvojsklem, vytápění ÚT a ohřev TUV je napojen na blokovou kotelnu.

Dispozice bytu 3+1 - chodba, WC, koupelna (vana s umyvadlem), kuchyň se spíží skříní, 3 pokoje, lodžie, sklep.

Provedené rekonstrukce: Bytový dům byl v r.2007 opatřen zateplenou fasádou a novými plastovými okny a venkovními dveřmi. Byt č.2728/5 je v původním stavu.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyně	byt	7,70 m ²	1,00	7,70 m ²
pokoj	byt	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²
pokoj	byt	17,30 m ²	1,00	17,30 m ²
pokoj	byt	18,80 m ²	1,00	18,80 m ²
koupelna	byt	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
WC	byt	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
chodba	byt	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²
lodžie nezasklená	byt	3,20 m ²	0,50	1,60 m ²
sklep	byt	2,20 m ²	0,50	1,10 m ²
Celková podlahová plocha		74,50 m²		71,80 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová, dřevěná zdvojená
Povrchy podlah	parkety
Vytápění	ústřední s plyn. kotlem
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	plyn. kotel
Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m ²]	75
Započítatelná plocha	[m ²]	71,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	16 842
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 209 256
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	665 091

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je zastavěn bytovým domem čp.2728, 2729, 2730 a jsou přístupny z veřejného pozemku parc.č.958/1.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3010	606	713 / 18 327
Celková výměra pozemků:		606	

Výpočet porovnávací hodnoty

Panelový bytový dům se 5-ti NP, rok uvedení do užívání 1970. V domě není výtah. Bytový dům je udržovaný a je napojen na všechny IS nacházející se v lokalitě. Byty mají topení a ohřev teplé vody napojen na blokovou plynovou kotelnu.

Oceňovaný byt se nachází ve 2.NP a je velikosti 3+1.

Byt je udržovaný - samostatná koupelna a samostatné WC jsou v původním umakartovém jádře; původní kuchyňská linka s demontovaným plynovým sporákem; podlahy v pokojích z parket, ostatní podlahy jsou z PVC, okna plastová s dvojsklem, vytápění ÚT a ohřev TUV je napojen na blokovou kotelnu.

Dispozice bytu 3+1 - chodba, WC, koupelna (vana s umyvadlem), kuchyň se spíží skříní, 3 pokoje, lodžie, sklep.

Provedené rekonstrukce: Bytový dům byl v r.2007 opatřen zateplenou fasádou a novými plastovými okny a venkovními dveřmi. Byt č.2728/5 je v původním stavu.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt 3+1 Jedná se o byt č.15 nacházející se v 8.NP bytového čp.4050. Byt je velikosti 3+1 ve kterém proběhla jeho následující modernizace: - v roce 2005 vyzdění bytového jádra a pořízení nové koupelny s WC včetně dlažeb a keramických obkladů; výměna kuchyňské linky a pořízení nové s plynovým sporákem, myčkou, vestavěnou lednicí a mini barem, nové keramické obklady a dlažby; nová podlahová krytina z PVC v pokojích; nové dveře do pokojů a do soc. zařízení (v obývacím pokoji obojí dveře trvale vysazeny - v roce 2004 proběhla rekonstrukce střechy - v roce 2007 byla provedena v celém domě výměna dřevěných oken za plastová a byly provedeny nové balkóny Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena z r.2011. - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná. - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší-po celkové rekonstrukci. - koeficient 0,85; Celkový stav - Podobný. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Podobný. - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - Kupní cena z r.2011.; Lokalita - Podobná.; Velikost objektu - Podobná.; Provedení a vybavení - Lepší-po celkové rekonstrukci.; Celkový stav - Podobný.; Vliv pozemku - Podobný.;						Rumunská, Kroměříž	
							
Panel	73,04	8.NP	3+1	1 340 000	18 346	0,85	15 594

Byt 4+1 Bytový dům panelový je ze tří vchodových sekcí, má osm nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. Každá sekce má samostatný vchod a číslo popisné, sekce jsou provozně propojeny v podzemním podlaží spojovací chodbou. V domě je celkem 62 bytů, společné prostory tvoří 3 x vstup, schodiště, prádelna, 6x sušárna, kočárkárna, kolárna, 3x úklidová místnost, 3x výtah. Dům je napojen na IS v rozsahu - elektřina, zemní plyn, vodovod, kanalizace s ČOV, sdělovací kabely. V roce 2012 byla provedena jeho revitalizace v rozsahu - plastová okna, nové venkovní dveře, zateplení fasády, nové balkóny, nové stoupačky, vlastní plynová kotelna na vytápění bytů a ohřev TUV. Oceňovaný byt č.4029/11 je velikosti 4+1 a nachází se v 6. nadzemním podlaží. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu je ve výši 299/12996. V roce 2007 bylo v bytě provedeno zděné bytové jádro s novou koupelnou a s novým						Francouzská	
							

WC, keramická dlažba na soc. zařízení a na chodbě a v kuchyni, nové ker. obklady, nová kuchyňská linka s plynovým sporákem.

Otopná tělesa jsou litinová článková s poměrovými měřidly tepla. Okna z pokojů jsou orientována východ a západ.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena z 10/2014. - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná. - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší-po modernizaci bytu a revitalizaci domu. - koeficient 0,90; Celkový stav - Podobný. - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Podobný. - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní cena z 10/2014.; Lokalita - Podobná.; Velikost objektu - Podobná.; Provedení a vybavení - Lepší-po modernizaci bytu a revitalizaci domu.; Celkový stav - Podobný.; Vliv pozemku - Podobný.;

Panel	92,00	6.NP	4+1	1 550 000	16 848	0,90	15 163
-------	-------	------	-----	-----------	--------	------	--------

Byt 3+1

Havlíčkova, Kroměříž

Zděný bytový dům se 4-mi NP a 1.PP, plochá střecha, rok uvedení do užívání 1984. V domě není výtah. Bytový dům je udržovaný a je napojen na všechny IS nacházející se v lokalitě. Byty mají vlastní topení a vlastní ohřev teplé vody.

Oceňovaný byt se nachází ve 2.NP a je velikosti 3+1.

Byt je udržovaný - samostatná koupelna, samostatné WC; kuchyňská linka s plynovým sporákem; podlahy z parket, keramická dlažba v soc. zařízení a na chodbě PVC, okna plastová s dvojsklem a v kuchyni původní okno dřevěné zdvojené, vytápění ÚT a ohřev ZUV s plynovým kotlem, v kuchyni plynový sporák.

Dispozice bytu 3+1 - chodba, WC, koupelna (vana s umyvadlem), kuchyň se spíží skříní, 3 pokoje, balkon, sklep.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní cena z 10/2015. - koeficient 1,00; Lokalita - Podobná. - koeficient 1,00; Velikost objektu - Podobná. - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Lepší-zděná budova. - koeficient 0,95; Celkový stav - Lepší. - koeficient 0,95; Vliv pozemku - Podobný. - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní cena z 10/2015.; Lokalita - Podobná.; Velikost objektu - Podobná.; Provedení a vybavení - Lepší-zděná budova.; Celkový stav - Lepší.; Vliv pozemku - Podobný.;

Zděná.	88,95	2. NP	3+1	1 490 000	16 751	0,90	15 076
--------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	4,22 %	Variační koeficient po úpravách:	1,48 %
------------------------------------	--------	----------------------------------	--------

Započítatelná plocha:	71,80 m ²
-----------------------	----------------------

Stanovená jednotková cena:	15 320 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 100 000 Kč
-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------	---------------------

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Stanovení obvyklé ceny:

S ohledem na současný technický stav bytu a na porovnávací hodnotu stanovují obvyklou cenu oceňovaného bytu na hodnotu 1 100 000,-Kč.

Poznámka:

- Ve výsledné obvyklé ceně jsou zahrnuty i všechny závady.
- Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.
- Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 100 000 Kč
Věcná hodnota	665 091 Kč
Obvyklá cena	1 100 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- byt 3+1 s lodžii ve 2.NP panelového bytového domu
- byt má v suterénu 1 sklep
- byt má zajištěnou dodávku tepla a teplé vody z blokové kotelny
- bytový dům je dodatečně zateplen
- v blízkosti domu je dostatek zelené plochy

Slabé stránky nemovitosti

- byt je v původním stavu (umakartové bytové jádro a původní zařízení kuchyně bez sporáku)
- v domě není osobní výtah

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	1 100 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	1 100 000Kč
Započitatelná plocha:	71,80m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	15 320Kč/m ²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.14536 pro k.ú.Kroměříž.	8
Snímek katastrální mapy.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Pověření.	1

Koncesní listina

Koncesní listina vydaná fyzické osobě Městským úřadem Přerov - Obecní živnostenský úřad, č.j.ŽÚ - 5183/05/Kd. ev.č.380802-20396-00, dne 18.4.2005 na předmět podnikání: Oceňování majetku.

Certifikát odhadce nemovitostí QON:

Ev.č. 1830/11, dat. udělení dne 6.6.2012, platnost certifikátu do 6.6.2017.

Certifikační orgán č.3022 (akreditováno u ČIA) – Bankovní institut vysoká škola, a.s., Praha.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990, č.j.Spr.2224/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, strojů a strojního zařízení.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 26/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čis. 26/2016.



Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce:

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 38 INS 21545/2015 pro Jiří Voda, JUDr. LL.M.

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Kat.území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 7561

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Brázdilová Miroslava, Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	795809/4397	541/18327
Coufalová Jitka Bc., Albertova 2953/24, 76701 Kroměříž	775606/4393	541/18327
Dvořáková Miroslava, Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	546216/3003	541/18327
Fleischmannová Věra, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	416118/485	193/6109
SJM Hasoň Radomír a Hasoňová Kateřina, Velehradská 2730/85, 76701 Kroměříž	690923/4409	712/18327
	795522/5696	
Hradilová Marta, Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	646225/1961	180/6109
Klabalová Iva, Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	475125/417	180/6109
Klammert Ivo Ing., Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	630406/1203	541/18327
Konečná Anna, Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	355725/404	557/18327
SJM Kostrůnek Aleš a Kostrůnková Kateřina, č.p. 278, 76803 Roštín	810413/4401	557/18327
	806221/4248	
Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	676014/0552	713/18327
Králík Ondřej, Velehradská 2730/85, 76701 Kroměříž	870630/4860	578/18327
SJM Kucián Miloš MUDr. a Kuciánová Petra PharmDr., Blahoslavova 421/5, 76701 Kroměříž	761210/4401	193/6109
	795614/4405	
Lejsal Ivo Ing., Ječmínkova 322, 76811 Chropyně	610224/0815	90/6109
Lepša Karel, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	841125/4401	712/18327
Malá Barbora Mgr., Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	796224/4389	713/18327
Nesvadbová Ivana, Velehradská 2730/85, 76701 Kroměříž	655407/0270	713/18327
SJM Olejník Osvald a Olejníková Růžena, Velehradská 2730/85, 76701 Kroměříž	380120/401	197/6109
	395331/415	
Omolková Pavla Ing., Šrámkova 1092, Malenovice, 76302 Zlín	635610/1906	79/12218
Poltoranos Petr, Popovice 90, 76812 Rataje	670506/1979	79/12218
Poltoranosová Anděla, Velehradská 2730/85, 76701 Kroměříž	395801/401	158/6109
Rybníkářová Věra Ing., náměstí Svobody 54, 76811 Chropyně	615417/0033	578/18327
Slezáková Jiřina, Velehradská 2729/83, 76701 Kroměříž	705309/4400	538/18327
Smýkalová Hana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	735605/4420	578/18327
Staněk Radovan MUDr., č.p. 33, 79344 Horní Město	640530/0418	713/18327
SVORNOST, stavební bytové družstvo, Ztracená 2647/16, 76701 Kroměříž	00156931	2572/18327
Ševců Marcela, Velehradská 4249/24b, 76701 Kroměříž	695313/4265	186/6109
Valová Lenka, Velehradská 2730/85, 76701 Kroměříž	715929/4406	712/18327
Večerková Alena, Spáčilova 3372/46, 76701 Kroměříž	625508/1316	90/6109
Wurm Antonín, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	840404/4847	193/6109

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3010	606	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

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

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Obec: 588296 Kroměříž

List vlastnictví: 7561

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

Na pozemku stojí stavba: Kroměříž, č.p. 2728, 2729, 2730, bydlení

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Kroměříž, č.p. 2728, 2729, 2730	bydlení	St. 3010	památkově chráněné území
------------------------------------	---------	----------	--------------------------

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
2728/1	byt	8703	byt.z.	241/6109	
Spoluvlastníci 00156931; SVORNOST, stavební bytové družstvo					
2728/2	byt	14456	byt.z.	578/18327	
Spoluvlastníci 735605/4420; Smýkalová Hana					
2728/3	byt	11930	byt.z.	713/18327	
Spoluvlastníci 640530/0418; Staněk Radovan MUDr.					
2728/4	byt	12210	byt.z.	193/6109	
Spoluvlastníci 416118/485; Fleischmannová Věra					
2728/5	byt	14536	byt.z.	713/18327	
Spoluvlastníci 676014/0552; Kozáková Romana					
2728/6	byt	13727	byt.z.	578/18327	
Spoluvlastníci 615417/0033; Rybníkářová Věra Ing.					
2728/7	byt	13372	byt.z.	713/18327	
Spoluvlastníci 796224/4389; Malá Barbora Mgr.					
2728/8	byt	15550	byt.z.	193/6109	
Spoluvlastníci 840404/4847; Wurm Antonín					
2728/9	byt	12204	byt.z.	712/18327	
Spoluvlastníci 841125/4401; Lepša Karel					
2729/10	byt	14524	byt.z.	186/6109	
Spoluvlastníci 695313/4265; Ševců Marcela					
2729/11	byt	15756	byt.z.	541/18327	
Spoluvlastníci 630406/1203; Klammert Ivo Ing.					
2729/12	byt	15033	byt.z.	180/6109	
Spoluvlastníci 646225/1961; Hradilová Marta					
2729/13	byt	13470	byt.z.	557/18327	
Spoluvlastníci 810413/4401 806221/4248; Kostrůnek Aleš a Kostrůnková Kateřina					
2729/14	byt	12374	byt.z.	541/18327	
Spoluvlastníci 795809/4397; Brázdilová Miroslava					
2729/15	byt	13919	byt.z.	180/6109	
Spoluvlastníci 475125/417; Klabalová Iva					
2729/16	byt	15335	byt.z.	557/18327	
Spoluvlastníci 355725/404; Konečná Anna					
2729/17	byt	14414	byt.z.	180/6109	

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 7561
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby		Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV		Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci		610224/0815; Lejsal Ivo Ing.				1/2
		625508/1316; Večerková Alena				1/2
2729/18	byt	13593		byt.z.	538/18327	
Spoluvlastníci		705309/4400; Slezáková Jiřina				
2729/19	byt	8703		byt.z.	557/18327	
Spoluvlastníci		00156931; SVORNOST, stavební bytové družstvo				
2729/20	byt	14499		byt.z.	541/18327	
Spoluvlastníci		775606/4393; Coufalová Jitka Bc.				
2729/21	byt	12770		byt.z.	541/18327	
Spoluvlastníci		546216/3003; Dvořáková Miroslava				
2730/22	byt	11931		byt.z.	711/18327	
Spoluvlastníci		635610/1906; Omelková Pavla Ing.				1/6
		670506/1979; Poltoranos Petr				1/6
		395801/401; Poltoranosová Anděla				4/6
2730/23	byt	12905		byt.z.	712/18327	
Spoluvlastníci		690923/4409 795522/5696; Hasoň Radomír a Hasoňová Kateřina				
2730/24	byt	8703		byt.z.	193/6109	
Spoluvlastníci		00156931; SVORNOST, stavební bytové družstvo				
2730/25	byt	11932		byt.z.	712/18327	
Spoluvlastníci		715929/4406; Valová Lenka				
2730/26	byt	15757		byt.z.	578/18327	
Spoluvlastníci		870630/4860; Králík Ondřej				
2730/27	byt	8703		byt.z.	713/18327	
Spoluvlastníci		00156931; SVORNOST, stavební bytové družstvo				
2730/28	byt	15344		byt.z.	193/6109	
Spoluvlastníci		761210/4401 795614/4405; Kucián Miloš MUDr. a Kuciánová Petra PharmDr.				
2730/29	byt	12971		byt.z.	713/18327	
Spoluvlastníci		655407/0270; Nesvadbová Ivana				
2730/30	byt	11933		byt.z.	591/18327	
Spoluvlastníci		380120/401 395331/415; Olejník Osvald a Olejníková Růžena				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Obec: 588296 Kroměříž

List vlastnictví: 7561

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

Povinnost k

ze dne 29.9.1999, právní účinky vkladu dne 30.9.1999

Stavba: Kroměříž, č.p. 2728, 2729, 2730 Z-101672/1999-708

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 1849/1999.

POLVZ:1672/1999 Z-101672/1999-708

IČO 29301025

Stavba: Kroměříž, č.p. 2728, 2729, 2730 Z-3658/2014-708

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu
---	---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoleuvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.01.2016 10:07:53

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 38 INS 21545/2015 pro Jiří Voda, JUDr. LL.M.

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

Kat.území: 674834 Kroměříž

List vlastnictví: 14536

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž	676014/0552	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2728/5	byt		byt.z.	713/18327
Vymezeno v:				
	Budova	Kroměříž, č.p. 2728, 2729, 2730, bydlení, LV 7561		
		na parcele St. 3010, LV 7561		
	Parcela	St. 3010	zastavěná plocha a nádvoří	
			606m2	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění :

1) pohledávek v celkové výši 1.375.000,- Kč s příslušenstvím

2) veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 1.375.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.10.2018

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 2728/5

V-3476/2009-708

1929/62, Krč, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2009.

V-3476/2009-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 6.100,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného k vymáhání nároku

Kooperativa pojišťovna, a.s.,

Jednotka: 2728/5

V-2398/2015-708

Vienna Insurance Group, Pobřežní

665/21, Karlín, 18600 Praha 8,

RČ/IČO: 47116617

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, vydal Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor, 129 EX-1649/2015 -14 ze dne 10.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2015. Zápis proveden dne 05.05.2015.

V-2398/2015-708

Pořadí k 10.04.2015 14:20

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Společenství vlastníků domu Jednotka: 2728/5 V-3161/2015-708
Velehradská 2728,2729,2730,
Kroměříž, Velehradská 2730/85,
76701 Kroměříž, RČ/IČO: 29301025

V-3161/2015-708

Pořadí k 11.05.2015 10:01

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi, Škroupova 150,
53701 Chrudim.

Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 676014/0552

Z-2920/2015-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129Ex-1649/2015 -7 (30EXE 367/2015-12) ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2015. Zápis proveden dne 13.04.2015; uloženo na prac. Chrudim

Z-2920/2015-603

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž

Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 676014/0552

Z-1911/2015-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-288/2015 -8 ze dne 06.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 13.05.2015; uloženo na prac. Kroměříž

Z-1911/2015-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Kozáková Romana, r.č.: 676014/0552

Jednotka: 2728/5

V-3161/2015-708

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti vydaný Mgr. Davidem Chaloupkou, soudním exekutorem, 122 EX-288/2015 -13 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 03.06.2015; uloženo na prac. Kroměříž

V-3161/2015-708

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00
Ostrava 9

Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 676014/0552

Z-9080/2015-807

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

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Jednotka: 2728/5

Z-3425/2015-708

Z-3425/2015-708

- o Zahájení exekuce

Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 676014/0552

Z-5851/2015-705

Z-5851/2015-705

Související zápisy

Jednotka: 2728/5

Z-3687/2015-708

Z-3687/2015-708

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

V-654/2009-708

Pro: Kozáková Romana, Velehradská 2728/81, 76701 Kroměříž

RČ/IČO: 676014/0552

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2015 00:00:00

Obec: 588296 Kroměříž

List vlastnictví: 14536

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

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

Vyhotoveno: 05.01.2016 10:14:31

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 4

KM



KM

Fotodokumentace ze dne 7.7.2016.



Pokoj se vstupem na lodžii.



Původní kuch. linka bez pl. sporáku.



Ložnice.



Pokoj.



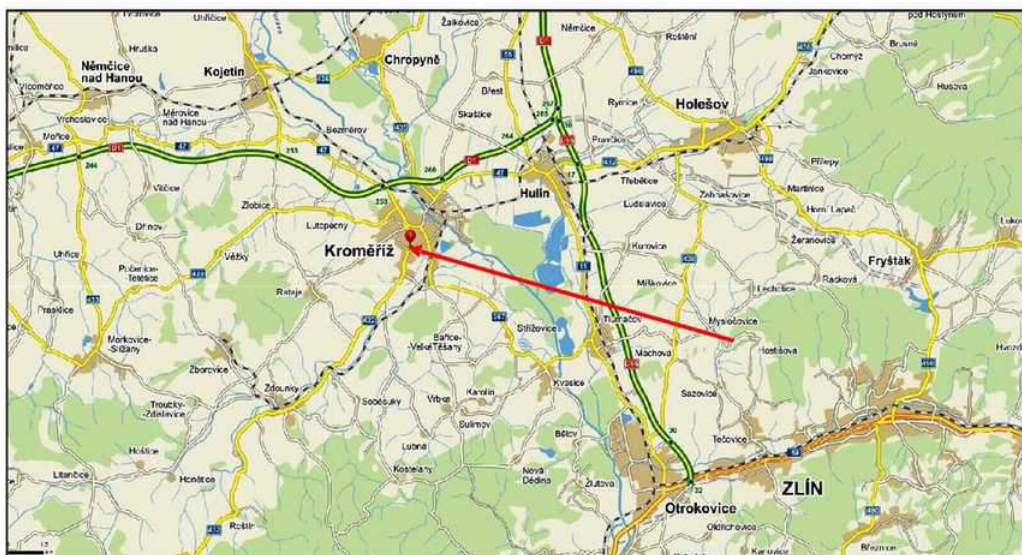
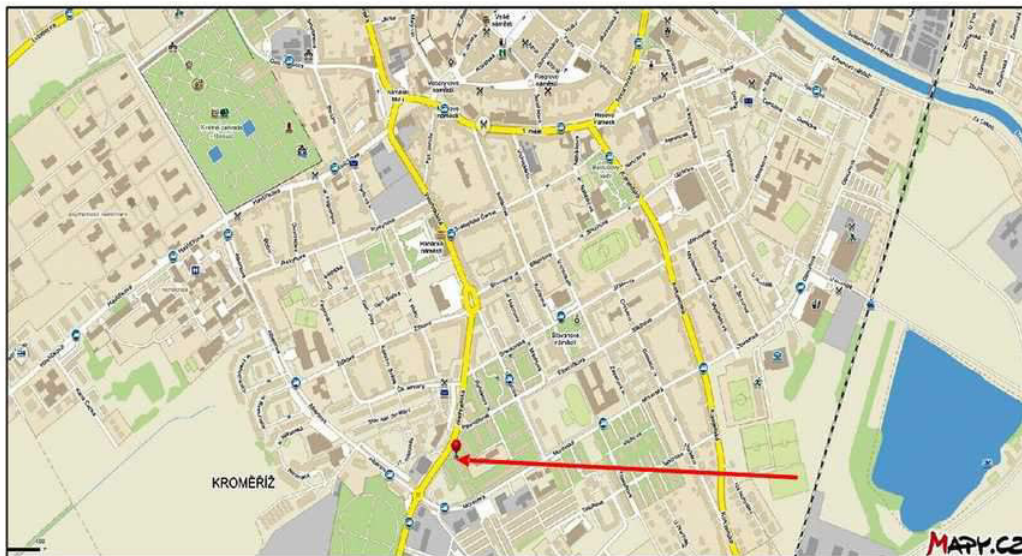
Koupelna s umakartovým jádrem.



WC.

Mapa

Mapy širšího okolí



Mapa

Pověření



SUBSTITUČNÍ PLNÁ MOC

Společnost GAVLAS, spol. s r.o., zastoupená Ing. Ivo Gavlasem, se sídlem: Politických vězňů 21, 120 00 Praha 1
IČ: 60472049

zplnomocňuje Ing. Františka Háse, bytem Měrovice nad Hanou 137, 751 42 Měrovice nad Hanou, aby společnost GAVLAS, spol. s r.o. zastupoval
v jednání v souvislosti zajišťování majetku v majetkové podstatě insolvenčního řízení č. KSBR 38 INS 21545/2015 zejména:

- K přístupu do nemovitostí – jednotka 2728/5 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů (byt) v katastrálním území Kroměříž, obec Kroměříž, jednotka je umístěna v budově Kroměříž, č.p. 2728, 2729, 2730 stojící na pozemku parc.č. St. 3010, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 2728, 2729, 2730 a na pozemku parc.č. St. 3010 o velikosti 713/18327
- Ke všem úkonům nutným k vyhotovení znaleckého posudku výše uvedených nemovitostí včetně nahlížení do archivu Stavebního úřadu, popř. k jednání s jinými orgány státní správy.

V Praze dne 22.6. 2016

GAVLAS, spol. s r.o.


Digitalní podpis Ing. Ivo Gavlas
DN: C=cz, O=GAVLAS,
sn= s.r.o. 60472049,
c=cz, ou=Ing. Ivo Gavlas,
serialnumber=720229
Ověřeno
11.06.2016 14:05:47
v Praze

Přijímám zmocnění

V Měrovicích nad Hanou dne 22.6.2016



GAVLAS, spol. s r.o. zapsána v obch. rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vl. 26019, IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049,
Praha 1, Politických vězňů 21, 110 00, tel.: +420 221 666 666, fax: +420 221 666 333, praha@gavlas.cz
Ostrava, Havlíčkovo náb. 38, 702 00, tel.: +420 595 11 33 77, fax: +420 586 11 33 99, ostrava@gavlas.cz
Brno, Česká 31, 602 00, tel/fax: +420 532 162 162, brno@gavlas.cz
www.gavlas.cz

Pověření