

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **02 152 1/2024**

ZHOTOVITEL:

Znalecká kancelář ESTIMMO s. r. o.

Charlese de Gaulla 53 1/8, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375

mob: +420 604 555 649

e-mail: znaleckakancelar@estimmo.cz

ODBOR, ODVĚTVÍ,
SPECIALIZACE:

Ekonomika, ceny a odhady,
oceňování nemovitých věcí

Znalecký posudek byl vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 7. 2. 2024.

PŘEDMĚT:

určení obvyklé ceny nemovitých věcí

- bytových jednotek č. 230/6, 230/8, 230/9, 230/10 a 230/12 vč. souvisejících spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 230 (stojí na pozemku parc. č. st. 273) a na pozemcích parc. č. st. 273, 368/8 a 368/10; v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc, každé jednotky samostatně.

ZADAVATEL:

Z/C/H Insolvenční v.o.s.

Národní 973/41

Praha 1, 110 00

IČ: 272 22 861, DIČ: CZ27222861

ČÍSLO JEDNACÍ:

Neuvedeno; Znalecký posudek je vypracován na základě písemné objednávky ze dne 9. 1. 2024.

POČET STRAN:

78 stran včetně titulního listu a příloh

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1 / 3. / Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

DATUM:

dne 1. 3. 2024

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí pro byty

Příloha č. 2: Snímek z katastrální mapy

Příloha č. 3: Mapy oblasti, ortofoto mapa

Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	5
1.1.	ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	5
1.2.	ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	5
1.3.	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU	5
2.	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1.	POPIS POSTUPU ZNALECKÉ KANCELÁŘE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT.....	5
2.2.	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	5
2.3.	VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	7
3.	NÁLEZ	8
3.1.	POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	8
3.1.1.	POSTUP SAMOTNÝ.....	8
3.1.2.	PROHLÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
3.1.3.	DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	8
3.1.3.1.	Poloha a vnější vlivy.....	8
3.1.3.2.	Základní popis bytového domu č. p. 230, ve kterém se nachází oceňovaná jednotka.....	9
3.1.3.3.	Základní popis bytové jednotky č. 230/6 a příslušenství.....	10
3.1.3.4.	Základní popis bytové jednotky č. 230/8 a příslušenství.....	11
3.1.3.5.	Základní popis bytové jednotky č. 230/9 a příslušenství.....	13
3.1.3.6.	Základní popis bytové jednotky č. 230/10 a příslušenství.....	14
3.1.3.7.	Základní popis bytové jednotky č. 230/12 a příslušenství.....	15
3.1.3.8.	Pozemky – spoluvlastnické podíly.....	16
3.1.3.9.	Využití ploch – územní plán.....	18
3.1.3.10.	Povodňový plán ČR.....	20
3.1.3.11.	Rizika související s nemovitou věcí.....	20
3.1.4.	STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU.....	21
3.1.5.	METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ.....	22
3.1.5.1.	Nákladový způsob ocenění.....	22
3.1.5.2.	Výnosový způsob ocenění.....	22
3.1.5.3.	Srovnávací způsob ocenění.....	22
3.1.5.4.	Metody aplikované v ocenění.....	22
3.1.6.	SROVNÁVACÍ METODA.....	23
3.1.7.	VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	24
3.1.8.	POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	26
3.1.9.	VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	26
4.	POSUDEK	28

4.1.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	28
4.1.1.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ	28
4.1.1.1.	Obvyklá cena.....	28
4.1.1.2.	Tržní hodnota	28
4.1.1.3.	Srovnávací metoda	28
4.1.2.	VLIV ZÁVAD NA OBVYKLOU CENU	35
4.1.3.	POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	35
4.1.3.1.	Zjištěná cena	35
4.1.4.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	37
4.1.4.1.	Analýza dat pro určení ceny obvyklé	37
4.1.4.2.	Analýza dat pro určení ceny zjištěné	37
5.	ODŮVODNĚNÍ	48
5.1.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	48
5.1.1.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ	48
5.1.2.	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ	49
5.2.	KONTROLA POSTUPU	50
6.	ZÁVĚR	51
6.1.	CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY	51
6.2.	ODPOVĚĎ	51
6.3.	PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST	52
7.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	78

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1:	Soupis místností bytové jednotky 230/6 - dle měření a prohlášení vlastníka	11
Tabulka 2:	Soupis místností bytové jednotky 230/8 - dle měření a prohlášení vlastníka	12
Tabulka 3:	Soupis místností bytové jednotky 230/9 - dle prohlášení vlastníka	13
Tabulka 4:	Soupis místností bytové jednotky 230/10 - dle měření a prohlášení vlastníka	15
Tabulka 5:	Soupis místností bytové jednotky 230/12 - dle měření a prohlášení vlastníka	16
Tabulka 6:	Kritéria pro výběr srovnatelných sjednaných transakcí	21
Tabulka 7:	Srovnávané nemovité věci pro byty č. 230/6, 230/8, 230/9 a 230/12	24
Tabulka 8:	Srovnávané nemovité věci pro byt č. 230/10	25
Tabulka 9:	Rekapitulace předmětu ocenění - výčet zpracovaných dat	26
Tabulka 10:	Srovnávací metoda - bytová jednotka č. 230/8	29
Tabulka 11:	Srovnávací metoda - bytové jednotky č. 230/6, 230/9 a 230/12 - odvození od bytu č. 230/8	31
Tabulka 12:	Srovnávací metoda - bytová jednotka č. 230/10	32
Tabulka 13:	Statistické údaje a stanovená srovnávací hodnoty - byt č. 230/8	37
Tabulka 14:	Srovnávací hodnota bytů č. 230/6, 230/9 a 230/12	37
Tabulka 15:	Statistické údaje a stanovená srovnávací hodnoty - byt č. 230/10	37
Tabulka 16:	Rekapitulace použitých metod ocenění a určení obvyklé ceny	48

SEZNAM POUŽÍVANÝCH ZKRATEK

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovité věci; k. ú. – katastrální úřad; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc; ÚP – územní plán; poz. – pozemek; KM – katastrální mapa; BJ – bytová jednotka; NP – nadzemní podlaží, PP – podzemní podlaží; IS – inženýrské sítě; zap. pl. – započitatelná plocha; S – sklep; L – lodžie; B – balkon; T – terasa

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Určete obvyklou cenu nemovitých věcí:

- bytových jednotek č. 230/6, 230/8, 230/9, 230/10 a 230/12 vč. souvisejících spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 230 (stojí na pozemku parc. č. st. 273) a na pozemcích parc. č. st. 273, 368/8 a 368/10; vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc, a to dle oceňovacích předpisů, k datu 7. 2. 2024, každé jednotky samostatně.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit *pro insolvenční řízení*.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Bytové jednotky jsou užívány v souladu s jejich určením. V rámci jednotek byly provedeny rekonstrukce v rozsahu zjištěném při prohlídce a dle sdělení advokáta JUDr. Opatřila.

Všechny skutečnosti, ať sdělené zadavatelem či zjištěné zhotovitelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, jsou zohledněny.

Znalecká kancelář při vypracování znaleckého posudku pracovala s předanými podklady přesně specifikovanými v kapitole „výčet podkladů“.

Znalecký posudek je vypracován ke konkrétnímu datu, a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku zohledněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALECKÉ KANCELÁŘE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat vycházela z:

- 📄 Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- 📄 Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- 📄 Archivy realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitých věcí
- 📄 Informací od zadavatele
- 📄 Místního šetření

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Zadavatelem byly poskytnuty tyto podklady:

- 📄 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2350 ze dne 18. 12. 2023, k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc – vyhotoveno dálkovým přístupem – (viz. příloha č. 1)

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí **LV č. 789** ze dne **18. 12. 2023**, k. ú. **Nová Ulice**, obec **Olomouc**, **okres Olomouc** – vyhotoveno dálkovým přístupem
- ✚ Prohlášení vlastníka ze dne 22. 6. 2005
- ✚ Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 19. 1. 2009
- ✚ Rozhodnutí – povolení změny užívání suterénního bytu ze dne 2. 12. 1991
- ✚ Sdělení k ohlášení drobné stavební úpravy – instalace lokálního topidla ze dne 24. 10. 1985
- ✚ Rozhodnutí o přípustnosti stavby instalace topení na tuhá paliva ze dne 19. 7. 1976
- ✚ Rozhodnutí o přípustnosti stavby instalace plynového parapetního radiátoru ze dne 6. 5. 1975
- ✚ Rozhodnutí o přípustnosti stavby + půdorys – vestavba koupelny a WC ze dne 6. 8. 1973
- ✚ Rozhodnutí o přípustnosti stavby – instalace plyn. Kamen „WAW“ ze dne 20. 5. 1971
- ✚ Historická projektová dokumentace budovy z roku 1902
- ✚ Informace o provedených rekonstrukcích od právního zástupce vlastníka prostřednictvím e-mailu
- ✚ Fotografie k nezpřístupněné bytové jednotce č. 230/9

Znaleckou kanceláří byly opatřeny tyto podklady:

- ✚ Informace získané při místním šetření mj. od vlastníka nemovitých věcí
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření (**viz. příloha č. 4**)
- ✚ Záznam z prohlídky nemovitých věcí
- ✚ Popis bytových jednotek a příslušenství

Dále byly znaleckou kanceláří opatřeny informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- ✚ Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí / (technicko-ekonomické atributy staženy z internetu) - www.cuzk.cz
- ✚ Malý lexikon obcí ČR 2023, databáze o počtu obyvatel k roku 2022 (údaje staženy z internetu)
- ✚ Kopie katastrální mapy, katastrální území **Nová Ulice** – dálkový náhled ze dne 10. 1. 2024 (**viz. příloha č. 2**)
- ✚ Územní plán obce Olomouc ze dne 10. 1. 2024
- ✚ Mapy oblasti a ortofotomapa ze dne 10. 1. 2024 (**viz. příloha č. 3**)
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR (www.dppcz.cz) ze dne 10. 1. 2024
- ✚ www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři, jinými znaleckými ústavy, kanceláři a znalci.
- ✚ Skutečně realizované transakce
- ✚ Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metody

Znaleckou kanceláří byly požadovány e-mailem dne 15. 1. 2024 a dne 14. 2. 2024 následující podklady:

- ✚ nabývací titul – např. kupní smlouvu současného majitele s výměrami místností;

- ✚ část listiny „Prohlášení vlastníka“ týkající se předmětu ocenění
- ✚ kontaktní osoba na provedení prohlídky a případné technické dotazy
- ✚ žádám o potvrzení, že datum, ke kterému bude určena obvyklá cena bude, datem místního šetření, pokud předem neuvedete jinak
- ✚ starší znalecký posudek či tržní ocenění
- ✚ v případě, že by byla nemovitá věc – nebo její část pronajata, žádám o doložení nájemní smlouvy včetně všech dodatků
- ✚ smlouvy o věcném břemenu vč. geometrického plánu (pokud jsou uzavřeny)
- ✚ dodatečné zaslání podkladů/fotografií k nezpřístupněné bytové jednotce č. 230/9

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc – data o nemovité věci zjišťoval znalec při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Prohlášení:

Znalecká kancelář prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem:

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

Předpoklady:

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecká kancelář neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecká kancelář při ocenění vycházela, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

Pokud by se objevily nové skutečnosti s vlivem na výslednou obvyklou cenu (případně tržní hodnotu) a zjištěnou cenu, které nejsou v tomto ocenění uvedeny, tak je potřeba provést aktualizaci znaleckého posudku a toto ocenění tím ztrácí svoji platnost.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Věcná omezení:

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné, než uvedené účely neodpovídá znalecká kancelář za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

3.NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. POSTUP SAMOTNÝ

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Tento znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření.

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 2.2. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí a z fyzicky zaměřených výměr dle zák. 183/2006 Sb. ve smyslu zák. § 3 odst. 2 zák. č. 151/97 Sb. Výměry použité v ocenění byly zaměřeny při místním šetření. U nezpřístupněných prostor byly výměry převzaty z prohlášení vlastníka – předpokládáme jejich soulad se skutečným stavem.

Místností do patra (komory / galerie nad koupelnou) s nízkou světlou výškou 1,8 m až 1,9 m dle měření jsou v započitatelné ploše podle ČBA zohledněny 50%, protože jejich světlá výška je větší jak 1,8 m a na tyto prostory nenavazují žádné další místnosti.

V ocenění zjištěnou cenou tyto prostory nejsou zohledněny v podlahové ploše, protože prostor koupelny a ani prostor galerie nedosahují světlé výšky 2,3 m, a proto je v souladu s vyhláškou započten pouze dolní prostor.

3.1.2. PROHLÍDKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 7. 2. 2024 za přítomnosti vlastníka nemovitých věcí, místní šetření tak mohlo být provedeno prakticky v plném rozsahu. Zpřístupněna nebyla pouze bytová jednotka č. 230/9 a sklepy příslušející k jednotlivým bytům kromě sklepu, který dle sdělení náleží k bytové jednotce č. 230/10.

3.1.3. DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

3.1.3.1. Poloha a vnější vlivy

Popis polohy:

Oceňované nemovité věci se nachází v širším centru krajského města Olomouc, v katastrálním území Nová Ulice, v souvisle zastavěné části obce, v intravilánu.

Konkrétně se jedná o západní část ulice Resslova mezi křižovatkami s ulicemi Mozartova a Dvořákova. Jedná se o klidnou vedlejší jednosměrnou ulici, která je kolmá na ulice Polívkova, Dvořákova a Mozartova.

Absolutní centrum města (Horní náměstí) je vzdáleno cca 1,1 km pěšky východním směrem.

Olomouc je největší město na březích řeky Moravy, leží v Hornomoravském úvalu, je obklopeno úrodnou krajinou Hané. Charakteristický rovinatý reliéf města je pouze na západě, zatímco na východě ho vymezuje vyšší terén, uzavírající Olomouc do protáhlé sníženiny, která se otevírá směrem severozápad-jihovýchod. V této nivě se řeka Morava stýká s Bystřicí zleva na východním okraji města a s Mlýnským potokem zprava na jižní straně.

V okolí zástavby města převažují pole, severovýchodním směrem od města lesy Oderských vrchů a Nizkého Jeseníku.

Okolní zástavba:

Jedná se o městskou lokalitu bydlení, v nejbližším okolí převažuje původní zástavba zděných bytových domů. Městská čtvrť Nová Ulice je největší olomouckou čtvrtí.

Park Čechovy sady je vzdálen cca 560 m, k vodě (Mlýnský potok) je to cca 2 km.

Občanská vybavenost:

V docházkové vzdálenosti je k dispozici potřebná občanská vybavenost - lékárna, obecní úřad, supermarket, restaurace, penzion, bankomat, ZŠ, MŠ, ústav sociální péče, knihovna, muzeum, městská policie, koleje a kostel, aj. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici v rámci Olomoucké MHD.

Dopravní dostupnost:

Město je dobře dostupné osobní i veřejnou dopravou. Jižní obchvat města je tvořen dálnicí D35. Dále z města vychází dálnice D46 - exit 267 je vzdálen 4,7 km jízdy autem. Nájezd na dálnici D35 je vzdálen 2,2 km jízdy autem. Městem prochází silnice I. třídy č. I/46 směr Šternberk a I/55 směr Přerov, a řada dalších silnic druhé a třetí třídy.

Z veřejné dopravy je asi 300 m pěší chůzí zastávka autobusů MHD. Nejbližší zastávka tramvají MHD je vzdálena cca 400 m pěší chůzí. Dále vlaková stanice Olomouc město je vzdálena cca 520 m pěší chůzí (trať Olomouc - Senice na Hané).

Přístup a příjezd k nemovitým věcem:

Pozemky jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci, z ulice Resslova, z pozemku parc. č. 424/1 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Parkovací možnosti:

Parkování je částečně na pozemku ve spoluvlastnickém podílu v omezené kapacitě. Dále je možné parkování v ulici na veřejném prostranství. Parkovacích míst v ulici je ale nedostatek.

Inženýrské sítě:

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace, plyn i telefon. Bytový dům je na všechny uvedené inženýrské sítě napojen.

3.1.3.2. Základní popis bytového domu č. p. 230, ve kterém se nachází oceňované jednotky

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 2.2. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí.

Oceňované jednotky se nachází ve zděném bytovém domě č. p. 230 č. o. 19 bez výtahu postaveném cca v r. 1902 (stáří dle prohlášení vlastníka + stavební plány z r. 1902). Objekt je podsklepený a má celkem 3 nadzemní podlaží se 2 až 4 byty na každém patře. V objektu je celkem 12 bytových jednotek, z toho 4 malé byty jsou v 1.PP (v mezipatře 1.PP a 1.NP), v 1.NP jsou 2 byty, ve 2.NP jsou 4 byty (2 byty jsou v mezipatře) a ve 3.NP 2 byty (mezipatro). V 1.PP jsou také sklepy náležící k jednotlivým bytovým jednotkám a garáž. Hlavní vstup do objektu je ze severní strany směrem od ulice.

Na oploceném pozemku u bytového domu je dále garáž, pergola s posezením, studna, skleník, kůlna, zezeň, zpevněné plochy a okrasné porosty.

Konstrukční řešení a technické vybavení bytového domu

Počet podlaží: 1 podzemní podlaží + 3 nadzemní podlaží + půda

Základy: betonové bez izolace proti zemní vlhkosti

Nosné konstrukce: zděné z pálených plných cihel – obvodové zdivo tl. 45 – 75 cm

Stropy: v 1.PP klenuté, ostatní dřevěné trámové omítnuté

Schodiště: betonové s kovaným zábradlím

Střecha: tvar stanový členitý s vikýři, vaznicový, krov dřevěný

Krytina střechy: plechová

Klempířské konstrukce: podokapní žlaby, dešťové svody, oplechování okenních parapetů a střešních prostupů z měděného nebo pozinkovaného plechu

Vnější povrchy: omítka vápenná, na soklu místy vlhká a opadává

Vstupní dveře do objektu: dřevěné do dřevěných zárubní

Vrata: kovová

Okna: dřevěná zdvojená kastlová

Bleskosvod: je proveden

Komíny: zděné

Výtahy: nejsou

Stavebně technický stav bytového domu

Objekt je ve středním udržovaném stavu s drobnými závadami. Dle sdělení v roce 2015 proběhla rekonstrukce odpadů ve dvoře, v letech 2000 až 2016 byly postupně rekonstruovány rozvody elektřiny, plynu, vody a odpadů ve všech jednotkách. Trámy krovu jsou nastříkány látkou proti dřevomorce. V r. 1997 proběhla sanace vlhkého zdiva. Omítka fasády je z r. 1993.

Z důvodu zvýšené vlhkosti stěn s místy loupe omítka soklu domu, opotřebovanější je většina oken v domě, stěny a podlahy v 1.PP jsou vlhké.

3.1.3.3. Základní popis bytové jednotky č. 230/6 a příslušenství

Bytová jednotka se nachází v 1.NP domu, je orientován na sever do ulice a na východ do boku na vedlejší bytový dům. Výměry a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí jsou cca v souladu se skutečným stavem.

Dispoziční řešení

Byt má průměrnou až nevalnou dispozici 3+1, skládá se z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, koupelny s nízkou světlou výškou, WC, spíže, verandy a komory do patra nad koupelnou s nízkou světlou výškou.

Příslušenstvím bytu je sklep umístěný v 1.PP objektu, který nebyl zpřístupněn.

Způsob využití / skutečné užívání / nejlepší možné využití / legálnost staveb

Dle výpisu z katastru nemovitostí je **způsob využití** nemovité věci „byt“, což je v souladu se skutečným a také nejlepším možným využitím. Dle místního šetření a insolvenčního správce je byt volný.

Konstrukční řešení a technické vybavení bytové jednotky

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky

Obklady: keramické v koupelně, dřevěná deska v kuchyni za kuchyňskou linkou

Dveře: dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy

Povrch podlah: dřevěné parkety, dřevěná prkna v komoře, koberec, keramická dlažba

Schodiště: dřevěné strmé do komory nad koupelnou

Vytápění: ústřední vlastním plynovým kotlem, plechové deskové radiátory a otopný žebřík v koupelně
 Ohřev teplé vody: centrální vlastním plynovým kotlem
 Vnitřní vodovod: plastové rozvody studené a teplé vody
 Hygienické vybavení: standardní – koupelna s vanou a umyvadlem, WC samostatně s umyvadlem
 Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do veřejného řádu
 Vnitřní plynovod: je proveden
 Elektroinstalace: kompletní rozvody světelného proudu (230 V) v mědi
 Vybavení kuchyní: standardní kuchyňská linka s dřezem a digestoří, bez ostatních spotřebičů
 Údržba: prováděna běžná údržba
 Ostatní: není provedeno

Tabulka 1: Soupis místností bytové jednotky 230/6 - dle měření a prohlášení vlastníka

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Podl.plocha se s.v. do 1,3 m	Zohledněno	Započitatelná plocha
I.PP	sklep - nezpřístupněn	12,50	0,00	50%	6,25 m ²
Výměra příslušenství bytu v I.PP		12,50	0,00	x	6,25 m ²
I.NP	kuchyně	13,53	0,00	100%	13,53 m ²
	pokoj	29,70	0,00	100%	29,70 m ²
	pokoj	24,75	0,00	100%	24,75 m ²
	pokoj	18,81	0,00	100%	18,81 m ²
	předsín	12,15	0,00	100%	12,15 m ²
	koupelna (sv = 1,9 m)	6,72	0,44	100%	6,28 m ²
	WC	1,17	0,00	100%	1,17 m ²
	spíž	1,70	0,00	100%	1,70 m ²
	veranda	5,27	0,00	100%	5,27 m ²
	komora (sv = 1,7) - nad koupelnou	6,93	0,00	50%	3,47 m ²
Výměra bytu v I.NP		120,73	0,44	x	116,83 m ²
Celková započitatelná plocha bytové jednotky (zap.pl.)					123,08 m²

Stavebně technický stav bytové jednotky

Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2016, v rámci které byly opraveny omítky, nově provedena kuchyňská linka, sociální zařízení, ústřední vytápění, částečně podlahové krytiny.

Z dnešního pohledu je vybavení posouzeno jako standardní s běžným opotřebením užíváním.

Stavební stav je hodnocen jako:

- Střední = udržovaná (běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, průměrná kvalita)

Vady a závady:

- Místy jsou v bytě mapy od vlhkosti na omítkách, ve zhoršeném stavu jsou původní okna.

3.1.3.4. Základní popis bytové jednotky č. 230/8 a příslušenství

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP domu, je orientována na sever do ulice a na východ do boku na vedlejší bytový dům. Výměry a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí jsou cca v souladu se skutečným stavem.

Dispoziční řešení

Byt má nevalnou dispozici 2+1, skládá se z kuchyně, 2 pokojů, velké průchozí místnosti bez okna, předsíně, koupelny s nízkou světlou výškou, WC, spíže, verandy a komory do patra nad koupelnou s nízkou světlou výškou.

Příslušenstvím bytu je sklep umístěný v 1.PP objektu, který nebyl zpřístupněn.

Způsob využití / skutečné užívání / nejlepší možné využití / legálnost staveb

Dle výpisu z katastru nemovitosti je **způsob využití** nemovité věci „byt“, což je v souladu se skutečným a také nejlepším možným využitím. Byt je dle místního šetření užíván k bydlení.

Konstrukční řešení a technické vybavení bytové jednotky

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky

Obklady: keramické v koupelně a na WC, deska v kuchyni za kuchyňskou linkou

Dveře: dřevěné hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, shrnovací koženkové

Povrch podlah: parkety, koberec, keramická dlažba, PVC

Schodiště: dřevěné strmé do komory nad koupelnou

Vytápění: lokální plynovými WAW

Ohřev teplé vody: plynový průtokový ohřívač (karma)

Vnitřní vodovod: rozvody studené a teplé vody v plastu

Hygienické vybavení: standardní – koupelna s vanou a umyvadlem, WC s nádržkou samostatně

Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do veřejného řádu

Vnitřní plynovod: je proveden

Elektroinstalace: rozvody světelného proudu (230 V) v mědi

Vybavení kuchyni: poměrně nová kuchyňská linka s dřezem, sklokeramickou varnou deskou, digestoří, elektrickou troubou, dřezem a mycí linkou

Údržba: prováděna běžná údržba

Ostatní: malá krbová kamna

Tabulka 2: Soupis místností bytové jednotky 230/8 - dle měření a prohlášení vlastníka

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Podl.plocha se s.v. do 1,3 m	Zohledněno	Započitatelná plocha
1.PP	sklep - nezpřístupněn	8,80	0,00	50%	4,40 m ²
<i>Výměra příslušenství bytu v 1.PP</i>		<i>8,80</i>	<i>0,00</i>	<i>x</i>	<i>4,40 m²</i>
2.NP	kuchyně	14,82	0,00	100%	14,82 m ²
	pokoj	43,38	0,00	100%	43,38 m ²
	průchozí místnost bez okna	13,94	0,00	100%	13,94 m ²
	pokoj	24,30	0,00	100%	24,30 m ²
	WC	1,30	0,00	100%	1,30 m ²
	koupelna (sv = 1,9 m)	7,26	0,33	100%	6,93 m ²
	předsíň	11,88	0,00	100%	11,88 m ²
	spíž	1,70	0,00	100%	1,70 m ²
	komora (sv = 1,9 m) - nad koupelnou	7,59	0,00	50%	3,80 m ²
	veranda	5,61	0,00	100%	5,61 m ²
<i>Výměra bytu ve 2.NP</i>		<i>131,78</i>	<i>0,33</i>	<i>x</i>	<i>127,66 m²</i>
Celková započitatelná plocha bytové jednotky (zap.pl.)					132,06 m²

Stavebně technický stav bytové jednotky

Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2016, v rámci které byly opraveny omítky, nově provedena kuchyňská linka a částečně podlahy. Sociální zařízení je odhadem 30 let staré.

Z dnešního pohledu je vybavení posouzeno jako standardní ale s již větším opotřebením vzhledem ke stáří konstrukcí a běžnému užívání.

Stavební stav je hodnocen jako:

- Střední = průměrně udržovaná (běžné opotřebením, dobrá bezpečnost, průměrná kvalita)

Vady a závady:

- Dveře v ložnici poškrábané od psa, v koupelně chybí některé obkladové dlaždice na vaně, místy je poškozená omítka, malby jsou špinavé.

3.1.3.5. Základní popis bytové jednotky č. 230/9 a příslušenství

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP domu, je orientována na jih do zahrady, západ a východ do boku na vedlejší bytové domy. Byt nebyl při místním šetření zpřístupněn. Zadávatel byl dodatečně poskytnuta fotodokumentace bytu, u které předpokládáme soulad se skutečným stavem.

Dále předpokládáme, že výměry a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí jsou v souladu se skutečným stavem.

Dispoziční řešení

Byt má průměrnou dispozici 2+1, skládá se ze vstupní předsíně se schodištěm do komory v patře nad koupelnou s WC, obojí s nízkou světlou výškou, kuchyně, 2 pokojů a verandy. V kuchyni je vestavěná malá spíž.

Příslušenstvím bytu je sklep umístěný v 1.PP objektu, který nebyl zpřístupněn.

Způsob využití / skutečné užívání / nejlepší možné využití / legálnost staveb

Dle výpisu z katastru nemovitostí je **způsob využití** nemovité věci „byt“, což je v souladu se skutečným a také nejlepším možným využitím. Dle sdělení insolvenčního správce je byt užíván dcerou vlastníka.

Konstrukční řešení a technické vybavení bytové jednotky

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky

Obklady: keramické v koupelně, deska v kuchyni za kuchyňskou linkou

Dveře: dřevěné hladké plně a prosklené s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, rolovací koženkové do kuchyně a rolovací dřevěné do koupelny

Povrch podlah: dřevěné parkety, koberec, z PVC, keramické dlažby

Vytápění: ústřední vlastním plynovým kotlem, plechové deskové radiátory

Ohřev teplé vody: centrální vlastním plynovým kotlem

Vnitřní vodovod: rozvody studené a teplé vody v plastu

Hygienické vybavení: standardní – koupelna s vanou, umyvadlem a WC s nádrží

Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do veřejného řádu

Vnitřní plynovod: je proveden

Elektroinstalace: kompletní rozvody světelného proudu (230 V) v mědi

Vybavení kuchyně: standardní kuchyňská linka s dřezem, sklokeramickou deskou, elektrickou troubou a mycí linkou

Ostatní: není provedeno

Tabulka 3: Soupis místností bytové jednotky 230/9 - dle prohlášení vlastníka

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Zohledněno	Započitatelná plocha
---------	----------	------------------	------------	----------------------

1.PP	sklep	13,50	50%	6,75 m ²
<i>Výměra příslušenství bytu v 1.PP</i>		<i>13,50</i>	<i>x</i>	<i>6,75 m²</i>
2.NP	kuchyně	27,20	100%	27,20 m ²
	pokoj	31,20	100%	31,20 m ²
	pokoj	26,00	100%	26,00 m ²
	předsíň	10,50	100%	10,50 m ²
	veranda	8,60	100%	8,60 m ²
	komora (nad koupelnou)	7,90	50%	3,95 m ²
	koupelna + WC	7,90	100%	7,90 m ²
<i>Výměra bytu ve 2.NP</i>		<i>119,30</i>	<i>x</i>	<i>115,35 m²</i>
Celková započitatelná plocha bytové jednotky (zap.pl.)				122,10 m²

Stavebně technický stav bytové jednotky

Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2016, v rámci které byly opraveny omítky, nově provedena kuchyňská linka, sociální zařízení, ústřední vytápění plynovým kotlem s radiátory a částečně podlahy.

Z dnešního pohledu je vybavení posouzeno jako standardní s opotřebením odpovídajícím stáří a běžnému užívání.

Stavební stav je hodnocen jako:

- Střední = průměrně udržovaná (běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, průměrná kvalita)

Vady a závady:

- V kuchyni jsou drobné praskliny na omítce stropu, poškozené jsou dveře do spíže.

3.1.3.6. Základní popis bytové jednotky č. 230/10 a příslušenství

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP domu, je orientována na západ do boku na vedlejší bytový dům. Výměry a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí jsou cca v souladu se skutečným stavem.

Dispoziční řešení

Byt má průměrnou dispozici 1+1, skládá se z kuchyně, pokoje, předsíně, koupelny a samostatného WC. Příslušenstvím bytu je sklep umístěný v 1.PP objektu, který byl zpřístupněn.

Způsob využití / skutečné užívání / nejlepší možné využití / legálnost staveb

Dle výpisu z katastru nemovitostí je **způsob využití** nemovité věci „**byt**“, což je v souladu se skutečným a také nejlepším možným využitím. Byt je dle místního šetření užíván k bydlení - dle sdělení insolvenčního správce má být od 1. 2. 2024 pronajímán.

Konstrukční řešení a technické vybavení bytové jednotky

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky

Obklady: keramické v koupelně, deska v kuchyni za kuchyňskou linkou

Dveře: dřevěné hladké prosklené s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy

Povrch podlah: dřevěné parkety, koberec, z PVC, keramické dlažby

Vytápění: ústřední vlastním plynovým kotlem, plechové deskové radiátory, otopný žebřík v koupelně

Ohřev teplé vody: centrální vlastním plynovým kotlem

Vnitřní vodovod: plastové rozvody studené a teplé vody

Hygienické vybavení: standardní – koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, WC samostatně

Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do veřejného řádu

Vnitřní plynovod: je proveden

Elektroinstalace: kompletní rozvody světelného proudu (230 V) v mědi

Vybavení kuchyní: standardní kuchyňská linka s dřezem, plynovým sporákem s troubou a digestoří

Ostatní: vestavěná skříň v chodbě

Tabulka 4: Soupis místností bytové jednotky 230/10 - dle měření a prohlášení vlastníka

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Zohledněno	Započitatelná plocha
1.PP	sklep	11,00	50%	5,50 m ²
Výměra příslušenství bytu v 1.PP		11,00	x	5,50 m ²
2.NP	kuchyně	13,35	100%	13,35 m ²
	pokoj	25,97	100%	25,97 m ²
	předsíň	12,64	100%	12,64 m ²
	koupelna	2,40	100%	2,40 m ²
	WC	1,32	100%	1,32 m ²
Výměra bytu ve 2.NP		55,68	x	55,68 m ²
Celková započitatelná plocha bytové jednotky (zap.pl.)				61,18 m²

Stavebně technický stav bytové jednotky

Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2016, v rámci které byly opraveny omítky, nově provedena kuchyňská linka, sociální zařízení, ústřední vytápění plynovým kotlem s radiátory a částečně podlahy.

Z dnešního pohledu je vybavení posouzeno jako standardní s opotřebením odpovídajícím stáří a běžnému užívání.

Stavební stav je hodnocen jako:

- Střední = průměrně udržovaná (běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, průměrná kvalita)

Vady a závady:

- Nebyly zjištěny.

3.1.3.7. Základní popis bytové jednotky č. 230/12 a příslušenství

Bytová jednotka se nachází ve 3.NP domu, je orientována na sever do ulice a na východ do boku na sousední bytový dům. Výměry a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí jsou cca v souladu se skutečným stavem.

Dispoziční řešení

Byt má průměrnou až nevalnou dispozici 3+1, skládá se z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, koupelny s nízkou světlou výškou, WC, spiže, verandy a komory do patra nad koupelnou s nízkou světlou výškou.

Příslušenstvím bytu je sklep umístěný v 1.PP objektu, který nebyl zpřístupněn.

Způsob využití / skutečné užívání / nejlepší možné využití / legálnost staveb

Dle výpisu z katastru nemovitostí je **způsob využití** nemovité věci „byt“, což je v souladu s nejlepším možným využitím. Aktuálně je byt dle místního šetření a sdělení insolvenčního správce volný.

Konstrukční řešení a technické vybavení bytové jednotky

Vnitřní povrchy: dvouvrstvé vápenocementové omítky
 Obklady: keramické v koupelně, deska v kuchyni za kuchyňskou linkou
 Dveře: dřevěné hladké plné do ocelových zárubní, rolovací do koupelny
 Povrch podlah: dřevěné parkety, PVC, keramická dlažba
 Vytápění: ústřední vlastním plynovým kotlem, plechové deskové radiátory a žebrové litinové radiátory
 Ohřev teplé vody: centrální vlastním plynovým kotlem
 Vnitřní vodovod: plastové rozvody studené a teplé vody
 Hygienické vybavení: standardní – koupelna s vanou a umyvadlem, WC samostatně
 Vnitřní kanalizace: odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do veřejného řádu
 Vnitřní plynovod: je proveden
 Elektroinstalace: kompletní rozvody světelného proudu (230 V) v mědi
 Vybavení kuchyni: standardní kuchyňská linka s dřezem, plynovým sporákem s troubou a digestoří
 Údržba: prováděna běžná údržba
 Ostatní: není provedeno

Tabulka 5: Soupis místností bytové jednotky 230/12 - dle měření a prohlášení vlastníka

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha	Podl.plocha se s.v. do 1,3 m	Zohledněno	Započitatelná plocha
1.PP	sklep - nezpřístupněn	10,00	0,00	50%	5,00 m ²
Výměra příslušenství bytu v 1.PP		10,00	0,00	x	5,00 m ²
3.NP	kuchyně	13,20	0,00	100%	13,20 m ²
	pokoj	33,00	0,00	100%	33,00 m ²
	pokoj	31,35	0,00	100%	31,35 m ²
	pokoj	24,30	0,00	100%	24,30 m ²
	předsíň	12,15	0,00	100%	12,15 m ²
	veranda	6,26	0,00	100%	6,26 m ²
	spíž	1,70	0,00	100%	1,70 m ²
	komora (sv = 1,9 m) - nad koupelnou	7,26	0,00	50%	3,63 m ²
	koupelna (sv = 1,85 m)	7,26	0,55	100%	6,71 m ²
	WC	1,40	0,00	100%	1,40 m ²
Výměra bytu ve 3.NP		137,88	0,55	x	133,70 m ²
Celková započitatelná plocha bytové jednotky (zap.pl.)					138,70 m²

Stavebně technický stav bytové jednotky

Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci provedené v letech 2000 - 2016, v rámci které byly opraveny omítky, nově provedena kuchyňská linka, sociální zařízení, ústřední vytápění plynovým kotlem s radiátory a částečně podlahy.

Stavební stav je hodnocen jako:

- Střední = průměrně udržovaná (běžné opotřebení, dobrá bezpečnost, průměrná kvalita)

Vady a závady:

- Nebyly zjištěny.

3.1.3.8. Pozemky – spoluvlastnické podíly

Předmětem ocenění jsou také k bytovým jednotkám náležící spoluvlastnické podíly na pozemcích parc. č. st. 273, 368/8 a 368/10 (vše zapsané na LV č. 789, pro k. ú. Nová Ulice) ve výši 1/265/11130 (BJ č. 230/6), 1/347/11130 (BJ č. 230/8), 1/249/11130 (BJ č. 230/9), 1/646/11130 (BJ č. 230/10) a 1/405/11130

(BJ č. 230/12). Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

Pozemek parc. č. st. 273

Parcelní číslo:	st. 273
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nová Ulice [710717]
Číslo LV:	789
Výměra [m ²]:	612
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. 230



Pozemek je rovinný, má nepravidelný tvar, je částečně zastavěn bytovým domem č. p. 230 a navazující garáží. Nezastavěná část má zpevněný povrch z betonové dlažby sloužící jako nádvoří.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 368/8

Parcelní číslo:	368/8
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nová Ulice [710717]
Číslo LV:	789
Výměra [m ²]:	354
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Pozemek je rovinný, má přibližně obdélníkový tvar, tvoří zahradu u bytového domu. Na pozemku je umístěn skleník, přístřešek s posezením, 2 malé dřevěné kůlny a kopaná studna. Povrch pozemku je travnatý s okrasnými porosty nebo zpevněný zámkovou dlažbou. Z porostů je na pozemku např. živý plot z tují.

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Pozemek parc. č. 368/10

Parcelní číslo:	368/10
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nová Ulice [710717]
Číslo LV:	789
Výměra [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Pozemek je rovinný, má tvar písmene „U“, tvoří zahradu a dvůr okolo bytového domu. Povrch pozemku je převážně zpevněný dlažbou (chodníky, projezd automobilů).

U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

3.1.3.9. Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu obce Olomouc se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako **B – plochy smíšené obytné**.

Plochy smíšené obytné (B)

Hlavní využití:

není stanoveno.

Přípustné využití:

- a) pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- c) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- d) pozemky vodních toků a ploch;
- e) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- f) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- g) pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- h) pozemky veřejných prostranství;
- i) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména zahrady, vnitrobloky se vzrostlou zelení, aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.;
- j) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- k) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu v plochách stanovených v Příloze č. I (Tabulka ploch);
- l) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- m) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- n) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- o) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- p) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství v plochách stanovených v Příloze č. I (Tabulka ploch);
- q) pozemky staveb a zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu stanovených v Příloze č. I (Tabulka ploch);
- r) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP.

Podmíněně přípustné využití:

příčemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:

- a) pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení;
- b) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je podíl podlahové plochy určené k trvalému bydlení menší než 20 %, a polyfunkčních domů bez bydlení;
- c) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu;
- d) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m² hrubé podlažní plochy, na kterých je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- f) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy pouze v plochách stanovených v Příloze č. I (Tabulka ploch) určené pro vícepodlažní objekty s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- g) pozemky staveb a zařízení pro výrobu v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- h) pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- i) pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- j) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše stanovené v Příloze č. I (Tabulka ploch);
- k) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny I sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
- l) dočasné stavby prodejných stánků;
- m) dočasné stavby a zařízení autobazarů;
- n) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny) v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
- o) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci.

Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;

- b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrně potenciálu daného území;
- c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- d) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko území.

Podmínky prostorového uspořádání:

ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).

Územní plán – grafická část



3.1.3.10. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky www.dppcr.cz se nejedná o záplavové území.

3.1.3.11. Rizika související s nemovitou věcí

Věcná břemena - oprávnění

Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce B I – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Věcná břemena - povinnosti

K tíži oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce C – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by snižovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2350 ze dne 18. 12. 2023 váznou na oceňovaných nemovitých věcech zástavní práva smluvní a s tím spojené zákazy zcizení a zatížení, dále zástavní právo exekutorské – viz. **příložené LV část „C Omezení vlastnických práv“**.

Tato zástavní práva vč. zákazů zcizení a zatížení nejsou ve znaleckém posudku zohledněny.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Nájemní vztahy

Podle místního šetření a dle sdělení insolvenčního správce je byt č. 230/10 od 1. 2. 2024 obsazený nájemcem. Nájemní smlouva k bytu ale nebyla doložena. Předpokládáme standardní podmínky nájemní smlouvy bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

Ostatní oceňované byty jsou buď volné nebo jsou dle sdělení užívány rodinou vlastníka.

Užívací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

Jiná omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2350 ze dne 18. 12. 2023 byly na majetek **vlastníka oceňovaných nemovitých věcí** zahájeny exekuce, byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a bylo rozhodnuto o úpadku – viz. **příložené LV část „C - Omezení vlastnických práv“**.

To však vzhledem k účelu znaleckého posudku (pro insolvenční řízení) nepovažujeme za závady a není s nimi v tomto znaleckém posudku uvažováno.

3.1.4. STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

S ohledem na charakter předmětu ocenění byla pro hledání srovnatelných uskutečněných transakcí stanovena následující kritéria výběru.

Tabulka 6: Kritéria pro výběr srovnatelných sjednaných transakcí

<i>Kritérium</i>	<i>Popis</i>
<i>Časové hledisko</i>	sjednané transakce ideálně ne starší jak 1 rok (max. 2 roky vzhledem k předmětu ocenění a stavu trhu)
<i>Lokalita</i>	nemovitě věci v obdobných lokalitách v rámci města s obdobnou dostupností, občanskou vybaveností a atraktivitou okolí
<i>Velikost</i>	velikostně a dispozičně obdobná jednotka
<i>Stav a vybavení</i>	stavem a vybavením obdobná jednotka ve zděném bytovém domě
<i>Příslušenství</i>	ideálně vč. sklepu

3.1.5. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

3.1.5.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně je tato cena označována jako cena zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena: cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Domníváme se, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitých věcí, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

3.1.5.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat.

Úkolem znaleckého posudku je ale určení obvyklé ceny, která se podle zákona určí porovnáním ze sjednaných cen. Určení obvyklé ceny výnosovou metodou zákon nepřipouští. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění u bytových jednotek neprovádět. Výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

3.1.5.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro určení její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv v případě obvyklé ceny) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci (v případě tržní hodnoty).

Obvyklá cena nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty srovnávaných nemovitých věcí po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány.

U rezidenčních nemovitých věcí je při dostatku informací za měrnou jednotku obvykle zvolena tzv. „započitatelná plocha“. Tato měrná jednotka se běžně užívá v praxi u většiny bank působících na českém trhu hypotečních úvěrů, její výpočet se provádí podle zásad schválených Pracovní skupinou oceňování majetku při České bankovní asociaci.

3.1.5.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje obvyklá cena předmětu ocenění. Z výše popsané definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je **běžné bytové**

jednotky, u kterých je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitých věcí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

V souladu s požadavkem vyhlášky je kromě obvyklé ceny ve znaleckém posudku pro srovnání určena **zjištěná cena** vypočtená pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

Uvedený postup je v souladu se zákonem a tržními přístupy k oceňování.

3.1.6. SROVNÁVACÍ METODA

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí (v případě určování tržní hodnoty to mohou být i nabídkové ceny), které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny (případně nabídkové ceny v případě tržní hodnoty) vztahované na 1 m² započitatelné plochy jednotek.

Na základě popisu nemovitých věcí byla stanovena následující kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

Srovnávací kritéria

V porovnávací hodnotě nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách v osobním vlastnictví. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ – Koeficient **lokalita** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; parkovací možnosti v okolí nemovitých věcí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ – Koeficient **obslužnost veřejnou dopravou** v sobě odráží rozdíl četnost dopravního spojení, zda je v obci autobusová zastávka, železniční zastávka, MHD, atd., a jaké je spojení do lokalit s občanskou vybaveností a pracovními příležitostmi.

K₃ – Koeficient **dostupnost osobní dopravou** v sobě odráží dopravní dostupnost centra obce, případně okresních a krajských měst s občanskou vybaveností, napojení na dálniční síť apod.

K₄ – Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru, stavu a využitelnosti porovnáváných a oceňovaných pozemků příslušejících k jednotce.

K₅ – Koeficient **stav bytu** v sobě odráží stavebně technický stav jednotky, její stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení.

K₆ – Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav stavby, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí.

K₇ – Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení jednotky, mj. vytápění, sociální zařízení.

K₈ – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství sklepu, společné části domu, venkovní úpravy, vedlejší stavby, aj.

K₉ - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost jednotky zejména z hlediska její započitatelné plochy, podlažnost.

K₁₀ - Koeficient **umístění bytu v objektu** v sobě odráží umístění, ve které podlaží se byt nachází a zda je v objektu výtah či nikoliv.

K₁₁ - Koeficient **napojení na síť (přípojky)** v sobě odráží napojení na veřejné a vlastní síť.

K₁₂ - Koeficient **zdroj informací** vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen je cena obvykle redukována koeficientem 0,8 až 0,95, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizované ceny u nemovitých věcí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové. U realizovaných cen v sobě koeficient zdroj informací dále odráží datum uskutečnění prodeje s ohledem na vývoj cen v čase podle ČSOB indexu (původně HB index) a indexu České spořitelny.

K₁₃ - Koeficient **právní vztahy** v sobě odráží vliv právních vztahů na prodejnost nemovitých věcí, věcná břemena a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

K₁₄ - Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem.

Stanovení hodnoty koeficientů

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

3.1.7. VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výběr srovnávaných bytových jednotek byl proveden na základě kritérií uvedených v bodě 3.1.4. znaleckého posudku. Jedná se o časové hledisko, lokalita, stav a vybavení, velikost bytu a příslušenství. S ohledem na rozdílnou výměru oceňovaných bytových jednotek byly pro porovnání vytvořeny 2 skupiny srovnávaných realizovaných transakcí a to pro bytové jednotky č.:





- 230/6, 230/8, 230/9 a 230/12 (započitatelná plocha 122,10 m² až 138,70 m²);
- 230/10 (započitatelná plocha 61,18 m²).

Rozměrově nadstandardních bytů se v daném místě a čase obchoduje menší množství. S rostoucí výměrou u obdobných starých bytů rychle klesá jednotková cena. Pro větší byty tak byly pro porovnání nalezeny celkem 4 realizované transakce uskutečněné v r. 2023 a v r. 2022 (1 transakce z listopadu).

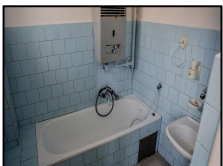




Pro menší byt 230/10 se započitatelnou plochou 61,18 m² je počet srovnatelných uskutečněných realizovaných transakcí z posledních 2 let výrazně širší. K porovnání bylo vybráno 5 srovnatelných transakcí z roku 2023.

Tabulka 7: Srovnávané nemovité věci pro byty č. 230/6, 230/8, 230/9 a 230/12

Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4
byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD
Javoříčská 664/1, Olomouc-město	Norská 192/25, Neředín	Wellnerova 451/8, Nová Ulice	Mošnerova 1232/17, Nová Ulice
49°35'29.02"N, 17°14'57.31"E	49°35'53.34"N, 17°13'39.58"E	49°35'54.35"N, 17°14'31.57"E	49°34'57.76"N, 17°13'51.38"E
1,1 km	1,2 km	900 m	1,8 km

			
Byt 4+1 s balkonem 1m2 ve 3.NP zděného BD + sklep 6 m2. V bytě je chodba se samostatnými vstupy do 3 místností, 1 pokoj průchozí. Okna jsou plastová + žaluzie, podlahy z dlažby a plovoucí, koupelna se sprchovým koutem, vanou a WC, samostatné WC. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Měsíční náklady cca 3.500 Kč + zálohy na elektřinu a plyn. Byt je po rekonstrukci.	Byt 3+1 s balkonem 3,3 m2 ve zvýšeném 1.NP zděného BD bez výtahu + sklep 10 m2. Byt je v původním stavu, na podlahách jsou parkety, PVC a dlažba, v chodbě jsou vestavěné skříně, je zde možnost vybudovat krb. BD je z r. 1953 a je po částečné rekonstrukci (plastová okna, rozvody elektro, zdravotnické, plynu, zateplená střecha a izolace soklu pod úrovní terénu). Vytápění je dálkové, TUV průtokovým plynovým ohřevem.	Byt 4+1 v 1.NP zděného BD s výměrou 99,3 m2 + sklep 9 m2. Společný pozemek kolem domu s okrasnými porosty a květinami. Byt je v udržovaném stavu, nová je elektroinstalace, vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Z velké vstupní haly se vstupuje do kuchyně, pracovní a koupelny, opačným směrem do obývacího pokoje a 2 ložnic, dále na WC a zasklený balkon.	Byt 4+1 ve zvýšeném 1.NP s terasou 30 m2 krytou markýzou. Byt se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, pracovní, ložnice, pokoje, šatny, chodby, koupelny s finskou saunou, WC. V části bytu je podlahové vytápění, pokoje mají výstup na terasu. K bytu náleží 2 garážová stání. Topení s ohřevem TUV plynovým kotlem, centrální vysavač HUSKY, uzamykatelný sklep.
zděné	zděné	zděné	zděné
4+1/B	3+1/B	4+1/B	4+1/T
1.PP - 4.NP + SUP	1.PP - 3.NP + půda	1.PP - 2.NP + SUP	1.PP - 4.NP + SUP
115,20 m ²	85,65 m ²	103,80 m ²	134,08 m ²
7 800 000 Kč	4 391 100 Kč	6 850 000 Kč	8 600 000 Kč
67 708 Kč/m ²	51 268 Kč/m ²	65 992 Kč/m ²	64 141 Kč/m ²

Tabulka 8: Srovnávané nemovité věci pro byt č. 230/10

Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD
Polivkova 339/5, Nová Ulice	Polivkova 341/9b, Nová Ulice	U místní dráhy 946/3, Nová Ulice	tr. Svornosti 257/14, Nová Ulice	Růženy Svobodové 1032/9, Nová Ulice
49°35'39.76"N, 17°14'26.73"E	49°35'35.99"N, 17°14'27.64"E	49°35'31.82"N, 17°14'31.38"E	49°35'41.19"N, 17°14'13.68"E	49°35'24.37"N, 17°14'35.68"E
280 m	280 m	470 m	200 m	740 m
				
Byt 1+1 v 1.NP zděného BD z r. 1925 (reko. 1964) s výměrou 42,5 m2 + sklep 7,5 m2 + část půdy 7,6 m2. Byt je vhodný k celkové rekonstrukci (povrchové úpravy, okna, podlahy, rozvody IS, sociální zařízení, kuchyně). V koupelně je okno, vana a průtokový ohřev vody na plyn, napojený na komin, vytápění přímotopy (odstraněno), možnost plynového kotle. Všechna okna jsou na východní stranu, světlá výška 2,96 m, fond oprav cca 700 Kč/měsíc.	Byt 2+1 ve 2.NP zděného BD s orientací na východ a západ. BD je po revitalizaci (zateplení 3 roky, plastová okna z r. 2001, stoupačky a el. z r. 2007). Byt je po rekonstrukci z r. 2001 (sociální zařízení, kuchyně, rozvody el. částečně v mědi). Na podlaží parkety, lamina a PVC. V bytě je chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně, a 2 pokoje. Vytápění plynovým kotlem, lze osadit krbová kamna. K bytu náleží sklepní kóje.	Byt 4+1 ve 4.NP panelového BD po revitalizaci (zateplení, plastová okna, nové vchodové dveře, nové PVC). Byt má 72 m2 + balkon do vnitrobloku + sklepní kóje + komora na společné chodbě. Podlahy jsou plovoucí a z dlažby, sociální zařízení po rekonstrukci vč. rozvodů, elektroinstalace částečně v mědi, v chodbě vestavěné skříně. Orientace oken je na jih, východ a západ.	Byt 2+kk po rekonstrukci s výměrou 70 m2 umístěný v 1.NP zděného BD po rekonstrukci. Ve velkém pokoji 31 m2 je zděný krb, kuchyně 22,8 m2 je propojená s obývacím pokojem, je vybavena vestavěnou kuchyňskou linkou. Dále je v bytě vstupní chodba, technická místnost s pračkou, sušičkou a kombinovaným kotlem, koupelna 3,6 m2 s vanou a WC. K bytu patří sklep v 1.PP. Okna jsou plastová, společná zahrada pro obyvatele domu.	Byt 3+kk ve 2.NP zděného BD s balkonem 4,6 m2 a sklepem 4,9 m2. Byt je po rekonstrukci (rozvody elektřiny v mědi, plastová okna s trojskly z r. 2017, podlahy plovoucí a z dlažby, interiérové dveře Sapeli, kuchyňská linka z masivu, z ložnice vstup francouzským oknem na balkon). Za domem je uzavřený dvůr pro obyvatele BD. Objekt je zateplen vč. půdy, nová střecha a stoupačky.
zděné	zděné	ŽB panelové	zděné	zděné
1+1	2+1	4+1/L	2+kk	3+kk

I.PP - 4.NP + půda	I.PP - 3.NP + půda	I.PP - 5.NP	I.PP - 4.NP + půda	I.PP - 4.NP + půda
49,25 m ²	64,50 m ²	75,53 m ²	73,00 m ²	72,15 m ²
2 420 000 Kč	4 000 000 Kč	4 700 000 Kč	5 150 000 Kč	5 500 000 Kč
49 137 Kč/m ²	62 016 Kč/m ²	62 227 Kč/m ²	70 548 Kč/m ²	76 230 Kč/m ²

3.1.8. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnávaných transakcí jsou mj. uvedeny realizované kupní ceny se souvisejícími údaji z katastru nemovitostí.

Analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi

V rámci města poptávka po bytech dlouhodobě výrazně převyšuje poptávku. V posledních necelých 2 letech sice poptávka především díky vysokým úrokovým sazbám hypoték ochabla. V současnosti ale s postupným snižováním úrokových sazeb poptávka znovu sílí. Díky veškeré potřebné občanské vybavenosti v místě a dobré dopravní dostupnosti je obchodovatelnost větších oceňovaných jednotek posouzena jako dobrá v časovém horizontu do půl roku. U menší jednotky č. 230/10 je obchodovatelnost posouzena jako velmi dobrá i v krátkém časovém horizontu do 3 měsíců.

3.1.9. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Tabulka 9: Rekapitulace předmětu ocenění - výčet zpracovaných dat

Adresa: Resslova 230/19, 779 00 Olomouc - Nová Ulice			
<i>Nemovitě věci:</i>	Bytová jednotka č. 230/6 ve zděném bytovém domě		
<i>Dispozice vč.zhodnocení:</i>	3+1, průměrná až nevalná	<i>Stavební stav:</i>	střední - částečná rekonstrukce 2000 - 2016; BD z r. 1902 ve středním udržovaném stavu
<i>Podlaží:</i>	1.NP ze 3 NP bez výtahu	<i>Vybavení:</i>	standardní s opotřebením
<i>Započitatelná plocha:</i>	123,08 m ²	<i>Příslušenství:</i>	sklep - zděný v I.PP
<i>Nemovitě věci:</i>	Bytová jednotka č. 230/8 ve zděném bytovém domě		
<i>Dispozice vč.zhodnocení:</i>	2+1, nevalná	<i>Stavební stav:</i>	střední - částečná rekonstrukce 2000 - 2016; BD z r. 1902 ve středním udržovaném stavu
<i>Podlaží:</i>	2.NP ze 3 NP bez výtahu	<i>Vybavení:</i>	standardní s opotřebením
<i>Započitatelná plocha:</i>	132,06 m ²	<i>Příslušenství:</i>	sklep - zděný v I.PP
<i>Nemovitě věci:</i>	Bytová jednotka č. 230/9 ve zděném bytovém domě		
<i>Dispozice vč.zhodnocení:</i>	2+1, průměrná až nevalná	<i>Stavební stav:</i>	střední - částečná rekonstrukce 2000 - 2016; BD z r. 1902 ve středním udržovaném stavu
<i>Podlaží:</i>	2.NP ze 3 NP bez výtahu	<i>Vybavení:</i>	standardní s opotřebením
<i>Započitatelná plocha:</i>	122,10 m ²	<i>Příslušenství:</i>	sklep - zděný v I.PP
<i>Nemovitě věci:</i>	Bytová jednotka č. 230/10 ve zděném bytovém domě		
<i>Dispozice vč.zhodnocení:</i>	1+1, průměrná	<i>Stavební stav:</i>	střední - částečná rekonstrukce 2000 - 2016; BD z r. 1902 ve středním udržovaném stavu
<i>Podlaží:</i>	2.NP ze 3 NP bez výtahu	<i>Vybavení:</i>	standardní s opotřebením
<i>Započitatelná plocha:</i>	61,18 m ²	<i>Příslušenství:</i>	sklep - zděný v I.PP

<i>Nemovitě věci:</i>	Bytová jednotka č. 230/12 ve zděném bytovém domě		
<i>Dispozice vč.zhodnocení:</i>	3+1, průměrné až nevalné	<i>Stavební stav:</i>	střední - částečná rekonstrukce 2000 - 2016; BD z r. 1902 ve středním udržovaném stavu
<i>Podlaží:</i>	3.NP ze 3 NP bez výtahu	<i>Vybavení:</i>	standardní s opotřebením
<i>Započitatelná plocha:</i>	138,70 m ²	<i>Příslušenství:</i>	sklep - zděný v I.PP

4.POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

4.1.1.1. Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 kalamiť. 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.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

4.1.1.2. Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. 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.“




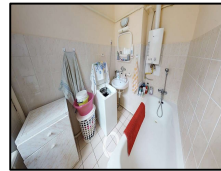

4.1.1.3. Srovnávací metoda

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 7. 2. 2024. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob.

Vzhledem k druhu nemovitých věcí byla určena základní jednotka pro porovnání 1 m² započitatelné plochy bytové jednotky. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovitě věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňovaných nemovitých věcí a srovnávanými nemovitými věcmi.

Srovnání je provedeno pro bytovou jednotku č. 230/10 a pro bytovou jednotku č. 230/8. Srovnávací hodnota bytových jednotek č. 230/6, 230/9 a 230/12 je následně odvozena na základě drobných odlišností od srovnávací hodnoty bytové jednotky č. 230/8.

Tabulka 10: Srovnávací metoda - bytová jednotka č. 230/8

Bytová jednotka č. 230/8	Oceňovaná nemovitá věc	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4
Nemovité věci:	byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD
Adresa:	Resslova 230/19, Nová Ulice	Javoríčská 664/1, Olomouc-město	Norská 192/25, Neředín	Wellnerova 451/8, Nová Ulice	Mošnerova 1232/17, Nová Ulice
GPS:	49°35'36.19"N, 17°14'16.16"E	49°35'29.02"N, 17°14'57.31"E	49°35'53.34"N, 17°13'39.58"E	49°35'54.35"N, 17°14'31.57"E	49°34'57.76"N, 17°13'51.38"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	x	1,1 km	1,2 km	900 m	1,8 km
Fotografie:					
Doplňující popis:	x	Byt 4+1 s balkonem 1m2 ve 3.NP zděného BD + sklep 6 m2. V bytě je chodba se samostatnými vstupy do 3 místností, 1 pokoj průchozí. Okna jsou plastová + žaluzie, podlahy z dlažby a plovoucí, koupelna se sprchovým koutem, vanou a WC, samostatné WC. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Měsíční náklady cca 3.500 Kč + zálohy na elektřinu a plyn. Byt je po rekonstrukci.	Byt 3+1 s balkonem 3,3 m2 ve zvýšeném 1.NP zděného BD bez výtahu + sklep 10 m2. Byt je v původním stavu, na podlahách jsou parkety, PVC a dlažba, v chodbě jsou vestavěné skříně, je zde možnost vybudovat krb. BD je z r. 1953 a je po částečné rekonstrukci (plastová okna, rozvody elektro, zdravotnické, plynu, zateplená střecha a izolace soklu pod úrovní terénu). Vytápění je dálkové, TUV průtokovým plynovým ohřevem.	Byt 4+1 v 1.NP zděného BD s výměrou 99,3 m2 + sklep 9 m2. Společný pozemek kolem domu s okrasnými porosty a květinami. Byt je v udržovaném stavu, nová je elektroinstalace, vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Z velké vstupní haly se vstupuje do kuchyně, pracovny a koupelny, opačným směrem do obývacího pokoje a 2 ložnic, dále na WC a zasklený balkon.	Byt 4+1 ve zvýšeném 1.NP s terasou 30 m2 krytou markýzou. Byt se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, pracovny, ložnice, pokoje, šatny, chodby, koupelny s finskou saunou, WC. V části bytu je podlahové vytápění, pokoje mají výstup na terasu. K bytu náleží 2 garážová stání. Topení s ohřevem TUV plynovým kotlem, centrální vysavač HUSKY, uzamykatelný sklep.
Konstrukční provedení:	zděné	zděné	zděné	zděné	zděné
Dispozice:	3+1	4+1/B	3+1/B	4+1/B	4+1/T
Počet NP bytového domu celkem:	1.PP - 3.NP + půda	1.PP - 4.NP + SUP	1.PP - 3.NP + půda	1.PP - 2.NP + SUP	1.PP - 4.NP + SUP
Počet podlaží vlastního bytu:	1	1	1	1	1
Započitatelná plocha m²:	132,06 m²	115,20 m²	85,65 m²	103,80 m²	134,08 m²
Prodejní cena Kč:	x	7 800 000 Kč	4 391 100 Kč	6 850 000 Kč	8 600 000 Kč
Jednotková cena Kč/m² zap.pl.:	x	67 708 Kč/m²	51 268 Kč/m²	65 992 Kč/m²	64 141 Kč/m²
Variační koeficient [%]:	10,41%				


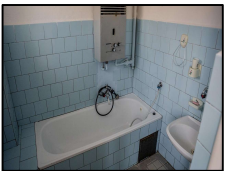

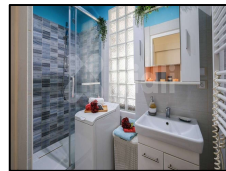


Srovnání pomocí indexové metody					
K₁ - Lokalita: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	Resslova 230/19, Nová Ulice	lepší - bliž centra, ale hluk z ulice 0,98 - 156 000 Kč	horší - dál od centra 1,02 87 822 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	horší - dál od centra 1,02 172 000 Kč
K₂ - Obslužnost veřejnou dopravou: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	dobrá - MHD	obdobná 1,00 0 Kč	horší - dál od vlaku a centra 1,01 44 789 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	horší - dál od vlaku a centra 1,02 175 440 Kč
K₃ - Dostupnost osobní dopravou: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	dobrá	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč
K₄ - Pozemek: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	ve spoluvlastnickém podílu	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč
K₅ - Stav bytu: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	střední po částečné rekonstrukci z let 2000 - 2016	lepší - dobrý po celkové rekonstrukci 0,90 -764 400 Kč	horší - původní 1,02 90 474 Kč	lepší - po standardní rekonstrukci 0,95 -342 500 Kč	lepší dobrý udržovaný 0,93 -626 321 Kč
K₆ - Stav objektu: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	střední udržovaný, z r. 1902	lepší - po rekonstrukci 0,98 - 137 592 Kč	lepší - střední udržovaný, novější BD 0,99 -46 142 Kč	lepší - po rekonstrukci 0,98 - 130 150 Kč	lepší - novější BD v dobrém stavu 0,95 -416 056 Kč
K₇ - Vybavení: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	standardní s opotřebením	lepší - dobré, moderní 0,90 -674 201 Kč	horší - standardní opotřebené 1,03 137 041 Kč	lepší - standardní novější 0,95 -318 868 Kč	lepší - dobré s opotřebením 0,93 -553 354 Kč
K₈ - Příslušenství: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	zděný sklep 8,8 m ² - je zohledněn v zap. pl.	obdobné - sklep 6 m ² 1,00 0 Kč	obdobné - sklep 10 m ² 1,00 0 Kč	obdobné - sklep 9 m ² 1,00 0 Kč	lepší - 2x garážové stání, sklep 2 m ² 0,91 -661 654 Kč
K₉ - Velikost nemovitých věcí: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	3+1, zap.pl. = 132,06 m ²	menší zap. pl. - vyšší jednotková cena 0,97 - 182 034 Kč	menší zap. pl. - vyšší jednotková cena 0,90 -470 508 Kč	menší zap. pl. - vyšší jednotková cena 0,94 -363 509 Kč	horší - v zap. pl. je započtena terasa 30 m ² 1/2 výměry 1,02 133 801 Kč
K₁₀ - Umístění bytu v objektu: (podlaží, výtah) Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	2.NP ze 3 NP bez výtahu	obdobné - 3.NP ze 4 NP bez výtahu 1,00 0 Kč	horší - zvýšené 1.NP ze 3 NP bez výtahu 1,05 211 729 Kč	horší - zvýšené 1.NP ze 3 NP bez výtahu 1,05 284 749 Kč	horší - zvýšené 1.NP ze 4 NP bez výtahu 1,05 341 193 Kč
K₁₁ - Napojení na síť (přípojky): Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	veškeré IS - E, K, P, V	obdobné - veškeré IS 1,00 0 Kč	obdobné - veškeré IS 1,00 0 Kč	obdobné - veškeré IS 1,00 0 Kč	obdobné - veškeré IS 1,00 0 Kč

K₁₂ - Zdroj informací:		KS V-8371/2023-805, na KN 30. 6. 2023	KS V-12130/2023-805, na KN 25. 9. 2023	KS V-17343/2022-805, na KN 23. 11. 2022; vyšší ceny o cca 4%	KS V-5828/2023-805, na KN 10. 5. 2023
Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	podklady a místní šetření	1,00	1,00	0,96	1,00
		0 Kč	0 Kč	-239 189 Kč	0 Kč
K₁₃ - Právní vztahy:		bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad
Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	bez závad	1,00	1,00	1,00	1,00
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₄ - Ostatní:		obdobně	obdobně	obdobně	obdobně
Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě		1,00	1,00	1,00	1,00
		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Váhy:		0,30	0,20	0,25	0,25
Vážený průměr Kč/m² zap.pl.:	52 896 Kč/m²	51 092 Kč/m²	51 912 Kč/m²	55 304 Kč/m²	53 439 Kč/m²
Vážený průměr upr. cen Kč:	6 985 397 Kč	6 747 180 Kč	6 855 564 Kč	7 303 418 Kč	7 057 103 Kč
Variační koeficient [%]:	3,03%				

Tabulka 11: Srovnávací metoda - bytové jednotky č. 230/6, 230/9 a 230/12 - odvození od bytu č. 230/8

230/8	Bytová jednotka č.	230/6		230/9		230/12	
132,06 m²	Započitatelná plocha [m²]:	123,08 m²		122,10 m²		138,70 m²	
<i>Popis</i>	Odlišnosti	<i>Popis</i>	<i>Koef.</i>	<i>Popis</i>	<i>Koef.</i>	<i>Popis</i>	<i>Koef.</i>
2.NP	- podlaží	horší - 1.NP	0,95	obdobně - 2.NP	1,00	obdobně - 3.NP	1,00
132,06 m²	- započitatelná plocha	menší zap. pl.	1,02	menší zap. pl.	1,02	větší zap. pl.	0,99
střední po částečné rekonstrukci, standardní s opotřebením	- stav a vybavení	celkově horší	0,98	celkově lepší	1,03	celkově lepší	1,03
x	Koeficient odlišnosti celkem (tj. součin koeficientů)	0,95		1,05		1,02	
52 896 Kč/m²	Srovnávací hodnota bytové jednotky [Kč/m²]:	50 231 Kč/m²		55 572 Kč/m²		53 938 Kč/m²	
6 985 397 Kč	Srovnávací hodnota bytové jednotky [Kč]:	6 182 401 Kč		6 785 360 Kč		7 481 156 Kč	

Tabulka 12: Srovnávací metoda - bytová jednotka č. 230/10

Bytová jednotka č. 230/10	Oceňovaná nemovitá věc	Reprezentant č. 1	Reprezentant č. 2	Reprezentant č. 3	Reprezentant č. 4	Reprezentant č. 5
Nemovitě věci:	byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD	byt v BD
Adresa:	Resslova 230/19, Nová Ulice	Polivkova 339/5, Nová Ulice	Polivkova 341/9b, Nová Ulice	U místní dráhy 946/3, Nová Ulice	tr. Svornosti 257/14, Nová Ulice	Růženy Svobodové 1032/9, Nová Ulice
GPS:	49°35'36.19"N, 17°14'16.16"E	49°35'39.76"N, 17°14'26.73"E	49°35'35.99"N, 17°14'27.64"E	49°35'31.82"N, 17°14'31.38"E	49°35'41.19"N, 17°14'13.68"E	49°35'24.37"N, 17°14'35.68"E
Vzdálenost cca od oc. nem.:	x	280 m	280 m	470 m	200 m	740 m
Fotografie:						
Doplňující popis:	x	Byt 1+1 v 1.NP zděného BD z r. 1925 (reko. 1964) s výměrou 42,5 m ² + sklep 7,5 m ² + část půdy 7,6 m ² . Byt je vhodný k celkové rekonstrukci (povrchové úpravy, okna, podlahy, rozvody IŠ, sociální zařízení, kuchyně). V koupelně je okno, vana a průtokový ohřívač vody na plyn, napojený na komín, vytápění přímotopy (odstraněno), možnost plynového kotle. Všechna okna jsou na východní stranu, světlá výška 2,96 m, fond oprav cca 700 Kč/měsíc.	Byt 2+1 ve 2.NP zděného BD s orientací na východ a západ. BD je po revitalizaci (zateplení 3 roky, plastová okna z r. 2001, stoupačky a el. z r. 2007). Byt je po rekonstrukci z r. 2001 (sociální zařízení, kuchyně, rozvody el. částečně v mědi). Na podlaze parkety, lamino a PVC. V bytě je chodba, samostatné WC, koupelna, kuchyně, a 2 pokoje. Vytápění plynovým kotlem, lze osadit krbová kamna. K bytu náleží sklepní kóje.	Byt 4+1 ve 4.NP panelového BD po revitalizaci (zateplení, plastová okna, nové vchodové dveře, nové PVC). Byt má 72 m ² + balkon do vnitrobloku + sklepní kóje + komora na společné chodbě. Podlahy jsou plovoucí a z dlažby, sociální zařízení po rekonstrukci vč. rozvodů, elektroinstalace částečně v mědi, v chodbě vestavěné skříně. Orientace oken je na jih, východ a západ.	Byt 2+kk po rekonstrukci s výměrou 70 m ² umístěný v 1.NP zděného BD po rekonstrukci. Ve velkém pokoji 31 m ² je zděný krb, kuchyně 22,8 m ² je propojená s obývacím pokojem, je vybavena vestavěnou kuchyňskou linkou. Dále je v bytě vstupní chodba, technická místnost s pračkou, sušičkou a kombinovaným kotlem, koupelna 3,6 m ² s vanu a WC. K bytu patří sklep v 1.PP. Okna jsou plastová, společná zahrada pro obyvatele domu.	Byt 3+kk ve 2.NP zděného BD s balkonem 4,6 m ² a sklepem 4,9 m ² . Byt je po rekonstrukci (rozvody elektřiny v mědi, plastová okna s trojskly z r. 2017, podlahy plovoucí a z dlažby, interiérové dveře Sapeli, kuchyňská linka z masivu, z ložnice vstup francouzským oknem na balkon). Za domem je uzavřený dvůr pro obyvatele BD. Objekt je zateplen vč. půdy, nová střecha a stoupačky.
Konstrukční provedení:	zděné	zděné	zděné	ŽB panelové	zděné	zděné
Dispozice:	1+1	1+1	2+1	4+1/L	2+kk	3+kk
Počet NP bytového domu celkem:	1.PP - 3.NP + půda	1.PP - 4.NP + půda	1.PP - 3.NP + půda	1.PP - 5.NP	1.PP - 4.NP + půda	1.PP - 4.NP + půda
Počet podlaží vlastního bytu:	1	1	1	1	1	1
Započitatelná plocha m²:	61,18 m²	49,25 m²	64,50 m²	75,53 m²	73,00 m²	72,15 m²
Prodejní cena Kč:	x	2 420 000 Kč	4 000 000 Kč	4 700 000 Kč	5 150 000 Kč	5 500 000 Kč
Jednotková cena Kč/m² zap.pl.:	x	49 137 Kč/m²	62 016 Kč/m²	62 227 Kč/m²	70 548 Kč/m²	76 230 Kč/m²
Variační koeficient [%]:	14,32%					

Srovnání pomocí indexové metody						
K₁ - Lokalita: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	Resslova 230/19, Nová Ulice	horší - hluk od vlaku 1,02 48 400 Kč	horší - hluk od vlaku 1,02 80 000 Kč	horší - hluk od vlaku 1,02 94 000 Kč	horší - větší hluk z ulice 1,02 103 000 Kč	lepší - blíže centra 0,99 -55 000 Kč
K₂ - Obslužnost veřejnou dopravou: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	dobrá - MHD	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč
K₃ - Dostupnost osobní dopravou: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	dobrá	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	obdobná 1,00 0 Kč
K₄ - Pozemek: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	ve spoluvlastnickém podílu	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč	obdobný 1,00 0 Kč
K₅ - Stav bytu: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	střední po částečné rekonstrukci z let 2000 - 2016, s opotřebením	horší - původní nevalný k celkové rekonstrukci 1,05 123 420 Kč	obdobný - střední po částečné rekonstrukci 1,00 0 Kč	lepší - po rozsáhlejší rekonstrukci 0,98 -95 880 Kč	lepší - po celkové rekonstrukci 0,95 -262 650 Kč	lepší - po celkové rekonstrukci 0,95 -272 250 Kč
K₆ - Stav objektu: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	střední udržovaný, z r. 1902	obdobný - střední udržovaný 1,00 0 Kč	lepší - po rozsáhlejší rekonstrukci 0,98 -81 600 Kč	lepší - po celkové rekonstrukci, ale panelový BD 1,00 0 Kč	lepší - po celkové rekonstrukci 0,96 -199 614 Kč	lepší - po celkové rekonstrukci 0,96 -206 910 Kč
K₇ - Vybavení: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	standardní s opotřebením	horší - nižší standard 1,05 129 591 Kč	obdobné - standardní 1,00 0 Kč	lepší - standardní až dobré 0,98 -93 962 Kč	lepší - dobré, moderní kuchyně 0,90 -479 074 Kč	lepší - dobré 0,95 -248 292 Kč
K₈ - Příslušenství: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	zděný sklep 11 m ² - je zohledněn v zap. pl.	obdobné - půda, sklep 7,5 m ² 1,00 0 Kč	obdobné - sklepní kóje 7 m ² 1,00 0 Kč	lepší - menší sklep 3 m ² 0,99 -46 042 Kč	obdobné - sklep 6 m ² 1,00 0 Kč	obdobné - sklep 4,9 m ² 1,00 0 Kč
K₉ - Velikost nemovitých věcí: Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	1+1, zap.pl. = 61,18 m ²	menší zap. pl. - vyšší jednotková cena 0,98 -54 428 Kč	obdobná 1,00 0 Kč	větší zap. pl. - nižší jednotková cena 1,02 91 162 Kč	větší zap. pl. - nižší jednotková cena 1,02 86 233 Kč	větší zap. pl. - nižší jednotková cena 1,02 94 351 Kč
K₁₀ - Umístění bytu v objektu: (podlaží, výtah) Koeficient úpravy tj. číselná úprava v hodnotě	2.NP ze 3 NP bez výtahu	horší - zvýšené 1.NP ze 4 NP bez výtahu 1,05 133 349 Kč	obdobné - 2.NP ze 3 NP bez výtahu 1,00 0 Kč	horší - 4.NP z 5 NP bez výtahu 1,01 46 493 Kč	horší - 1.NP ze 4 NP bez výtahu 1,05 219 895 Kč	obdobné - 2.NP ze 4 NP bez výtahu 1,00 0 Kč

K₁₁ - Napojení na síť (přípojky):		obdobně - veškeré IS	obdobně - veškeré IS	obdobně - veškeré IS	obdobně - veškeré IS	obdobně - veškeré IS
Koeficient úpravy	veškeré IS - E, K, P, V	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₂ - Zdroj informací:		KS V-6011/2023-805, na KN 15. 5. 2023	KS V-10112/2023-805, na KN 10. 8. 2023	KS V-10155/2023-805, na KN 11. 8. 2023	KS V-13014/2023-805, na KN 16. 10. 2023	KS V-942/2023-805, na KN 23. 1. 2023
Koeficient úpravy	podklady a místní šetření	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₃ - Právní vztahy:		bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad	bez závad - předpoklad
Koeficient úpravy	bez závad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
K₁₄ - Ostatní:		obdobně	obdobně	obdobně	obdobně	obdobně
Koeficient úpravy		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tj. číselná úprava v hodnotě		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Váhy:		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Vážený průměr Kč/m² zap.pl.:	62 194 Kč/m²	56 860 Kč/m ²	61 991 Kč/m ²	62 171 Kč/m ²	63 257 Kč/m ²	66 693 Kč/m ²
Vážený průměr upr. cen Kč:	3 805 048 Kč	3 478 666 Kč	3 792 591 Kč	3 803 618 Kč	3 870 088 Kč	4 080 277 Kč
Variační koeficient [%]:	5,08%					

4.1.2. VLIV ZÁVAD NA OBVYKLOU CENU

Znaleckou kanceláři nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

4.1.3. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

4.1.3.1. Zjištěná cena

Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.

Podle stanoviska k ceně zjištěné po 1. 1. 2021, které bylo zveřejněno na webových stránkách Ministerstva financí dne 12. 5. 2022, a odpovědí na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot, které byly zveřejněny na webových stránkách Ministerstva financí dne 26. 1. 2022, cena zjištěná podle judikatury nejvyššího správního soudu nezahrnuje DPH.

Účelem znaleckého posudku je určit obvyklou cenu, ocenění podle oceňovací vyhlášky je provedeno pouze informativně z důvodu § 1c (1) oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Nová Ulice
Počet obyvatel:	101 825

Obsah ocenění zjištěnou cenou

1. Bytová jednotka č. 230/6
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky - podíl
2. Bytová jednotka č. 230/8
 - 2.1. Oceňovaný byt
 - 2.2. Pozemky - podíl
3. Bytová jednotka č. 230/9
 - 3.1. Oceňovaný byt
 - 3.2. Pozemky - podíl
4. Bytová jednotka č. 230/10
 - 4.1. Oceňovaný byt
 - 4.2. Pozemky - podíl
5. Bytová jednotka č. 230/12
 - 5.1. Oceňovaný byt
 - 5.2. Pozemky - podíl

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,469$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na zjištěnou cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,587$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

4.1.4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.1.4.1. Analýza dat pro určení ceny obvyklé

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledků analýzy dat upraveny jednotlivými koeficienty odlišnosti a tak vznikla upravená kupní cena pro jednotlivé srovnávané nemovité věci. Výsledná srovnávací hodnota sloužící jako podklad pro určení obvyklé ceny je následně určena ve výši váženého průměru těchto upravených realizovaných cen.

Tabulka 13: Statistické údaje a stanovená srovnávací hodnoty - byt č. 230/8

Popis řádku	Od	Do	Aritmetický průměr	Vážený průměr	Směrodatná odchylka	Variační koeficient
Kupní cena srovnávaných reprezentantů:	4 391 100 Kč	8 600 000 Kč	6 910 275 Kč	7 080 720 Kč	1 580 875 Kč	10,41%
	51 268 Kč/m ²	67 708 Kč/m ²	62 277 Kč/m ²	63 099 Kč/m ²	6 480 Kč/m ²	
Upravená kupní cena srovnávaných reprezentantů:	6 747 180 Kč	7 303 418 Kč	6 990 816 Kč	6 985 397 Kč	211 994 Kč	3,03%
	51 092 Kč/m ²	55 304 Kč/m ²	52 937 Kč/m ²	52 896 Kč/m ²	1 605 Kč/m ²	
Stanovená srovnávací hodnota bytové jednotky č. 230/8 - vážený průměr						6 985 397 Kč

Tabulka 14: Srovnávací hodnota bytů č. 230/6, 230/9 a 230/12

Bytová jednotka č.	Srovnávací hodnota	
230/6	50 231 Kč/m ²	6 182 401 Kč
230/9	55 572 Kč/m ²	6 785 360 Kč
230/12	53 938 Kč/m ²	7 481 156 Kč

Tabulka 15: Statistické údaje a stanovená srovnávací hodnoty - byt č. 230/10

Popis řádku	Od	Do	Aritmetický průměr	Vážený průměr	Směrodatná odchylka	Variační koeficient
Kupní cena srovnávaných reprezentantů:	2 420 000 Kč	5 500 000 Kč	4 354 000 Kč	4 354 000 Kč	1 089 249 Kč	14,32%
	49 137 Kč/m ²	76 230 Kč/m ²	64 032 Kč/m ²	64 032 Kč/m ²	9 170 Kč/m ²	
Upravená kupní cena srovnávaných reprezentantů:	3 478 666 Kč	4 080 277 Kč	3 805 048 Kč	3 805 048 Kč	193 217 Kč	5,08%
	56 860 Kč/m ²	66 693 Kč/m ²	62 194 Kč/m ²	62 194 Kč/m ²	3 158 Kč/m ²	
Stanovená srovnávací hodnota bytové jednotky č. 230/10 - vážený průměr						3 805 048 Kč

4.1.4.2. Analýza dat pro určení ceny zjištěné

1. Bytová jednotka č. 230/6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomouc
Stáří stavby:	122 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	61 953,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	13,53 *	1,00 =	13,53 m ²
pokoje:	29,7 *	1,00 =	29,70 m ²

pokoj:	24,75 *	1,00 =	24,75 m ²
pokoj:	18,81 *	1,00 =	18,81 m ²
předsíň:	12,15 *	1,00 =	12,15 m ²
koupelna (komora / galerie nad koupelnou se díky nízké světlé výšce nezapočítává):	6,28 *	1,00 =	6,28 m ²
WC:	1,17 *	1,00 =	1,17 m ²
spíž:	1,7 *	1,00 =	1,70 m ²
veranda:	5,27 *	1,00 =	5,27 m ²
sklep:	12,5 *	0,80 =	10,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>123,36 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdivaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání...) - studna, garáž navazující na BD, přístřešek, garáž v objektu	III	0,10
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 122 let:

$$s = 1 - 0,005 * 122 = 0,390$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = 0,602$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 61 953,- Kč/m² * 0,602 = 37 295,71 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 123,36 m² * 37 295,71 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 5 266 994,45 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 266 994,45 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky - podíl

1.2.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 273	612	6 000,00	3 672 000,-
zahrada	368/8	354	6 000,00	2 124 000,-
zahrada	368/10	239	6 000,00	1 434 000,-
Cenová mapa - celkem		1 205		7 230 000,-

1.2.2. Okrasné trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	7 230 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 205,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	54,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	324 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	27 540,00

Okrasné trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 27 540,- Kč

Pozemky - podíl - rekapitulace

1.2.1. Pozemky:

7 230 000,- Kč

Pozemky - podíl - zjištěná cena celkem

= 7 257 540,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky - podíl

= 7 257 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 7 257 540,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 5 266 994,45 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 257 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 265 / 11 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 257 540,- Kč * 1 265 / 11 130 = 824 868,65 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 824 868,65 Kč

Bytová jednotka č. 230/6 - zjištěná cena

= 6 091 863,10 Kč

2. Bytová jednotka č. 230/8

2.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Olomouc

Stáří stavby:

122 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

61 953,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyně:	14,82 *	1,00 =	14,82 m ²
pokoj:	43,38 *	1,00 =	43,38 m ²
průchozí místnost bez okna:	13,94 *	1,00 =	13,94 m ²
pokoj:	24,3 *	1,00 =	24,30 m ²

WC:	1,3 * 1,00 =	1,30 m ²
koupelna (nad koupelnou komora / galerie s nízkou světlou výškou - nezapočítává se):	6,93 * 1,00 =	6,93 m ²
předsíň:	11,88 * 1,00 =	11,88 m ²
spíž:	1,7 * 1,00 =	1,70 m ²
veranda:	5,61 * 1,00 =	5,61 m ²
sklep:	8,8 * 0,80 =	7,04 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>130,90 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdivaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání...) - studna, garáž navazující na BD, přístřešek, garáž v objektu	III	0,10
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 122 let:

$$s = 1 - 0,005 * 122 = 0,390$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) * V_{10} * 0,600 = 0,617$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 61 953,- Kč/m² * 0,617 = 38 225,- Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 130,90 m² * 38 225,- Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 5 728 181,38 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 728 181,38 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemky - podíl

2.2.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

zastavěná plocha a nádvoří	st. 273	612	6 000,00	3 672 000,-
zahrada	368/8	354	6 000,00	2 124 000,-
zahrada	368/10	239	6 000,00	1 434 000,-
Cenová mapa - celkem		1 205		7 230 000,-

2.2.2. Okrasné porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	7 230 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 205,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	54,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	324 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	27 540,00

Okrasné porosty - zjištěná cena celkem = 27 540,- Kč

Pozemky - podíl - rekapitulace

2.2.1. Pozemky:

7 230 000,- Kč

Pozemky - podíl - zjištěná cena celkem = 7 257 540,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemky - podíl

= 7 257 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 7 257 540,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 5 728 181,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 257 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 347 / 11 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 257 540,- Kč * 1 347 / 11 130 = 878 338,40 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 878 338,40 Kč

Bytová jednotka č. 230/8 - zjištěná cena = 6 606 519,78 Kč

3. Bytová jednotka č. 230/9

3.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Olomouc

Stáří stavby:

122 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

61 953,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyně:	27,2 *	1,00 =	27,20 m ²
pokoj:	31,2 *	1,00 =	31,20 m ²
pokoj:	26 *	1,00 =	26,00 m ²
předsíň:	10,5 *	1,00 =	10,50 m ²
veranda:	8,6 *	1,00 =	8,60 m ²
koupelna s WC (nad koupelnou komora /	7,9 *	1,00 =	7,90 m ²

galerie s nízkou světlou výškou, proto není započtena):

sklep:

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$13,5 * 0,80 = \frac{10,80 \text{ m}^2}{122,20 \text{ m}^2}$$

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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...) - studna, garáž navazující na BD, přístřešek, garáž v objektu	III	0,10
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jině neuvedené: Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 122 let:

$$s = 1 - 0,005 * 122 = 0,390$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = 0,678$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 61 953,- Kč/m² * 0,678 = 42 004,13 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 122,20 m² * 42 004,13 Kč/m² * 1,060 * 1,080 = 5 876 149,28 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 876 149,28 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemky - podíl

3.2.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 273	612	6 000,00	3 672 000,-
zahrada	368/8	354	6 000,00	2 124 000,-
zahrada	368/10	239	6 000,00	1 434 000,-
Cenová mapa - celkem		1 205		7 230 000,-

3.2.2. Okrasné porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	7 230 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 205,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	54,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	324 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	27 540,00

Okrasné porosty - zjištěná cena celkem = **27 540,- Kč**

Pozemky - podíl - rekapitulace

3.2.1. Pozemky:

7 230 000,- Kč

Pozemky - podíl - zjištěná cena celkem = **7 257 540,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemky - podíl

= **7 257 540,- Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **7 257 540,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **5 876 149,28 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 257 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 249 / 11 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 257 540,- Kč * 1 249 / 11 130 = 814 435,53 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ **814 435,53 Kč**

Bytová jednotka č. 230/9 - zjištěná cena = **6 690 584,81 Kč**

4. Bytová jednotka č. 230/10

4.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Olomouc

Stáří stavby:

122 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

61 953,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyně:	13,35 *	1,00 =	13,35 m ²
pokoj:	25,97 *	1,00 =	25,97 m ²
předsíň:	12,64 *	1,00 =	12,64 m ²
koupelna:	2,4 *	1,00 =	2,40 m ²
WC:	1,32 *	1,00 =	1,32 m ²
sklep:	11 *	0,80 =	8,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			64,48 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdivaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...) - studna, garáž navazující na BD, přístřešek, garáž v objektu	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných 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 nebo komora nebo sklep ní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jině 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 122 let:

$$s = 1 - 0,005 * 122 = 0,390$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = 0,708$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = 1,060$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,080$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 61\,953,- \text{ Kč/m}^2 * 0,708 = 43\,862,72 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,48 \text{ m}^2 * 43\,862,72 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 3\,237\,801,42 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,237\,801,42 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2. Pozemky - podíl

4.2.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 273	612	6 000,00	3 672 000,-
zahrada	368/8	354	6 000,00	2 124 000,-
zahrada	368/10	239	6 000,00	1 434 000,-
Cenová mapa - celkem		1 205		7 230 000,-

4.2.2. Okrasné trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	7 230 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 205,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	54,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	324 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	27 540,00

Okrasné trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= 27 540,- Kč

Pozemky - podíl - rekapitulace

4.2.1. Pozemky:

7 230 000,- Kč

Pozemky - podíl - zjištěná cena celkem

= 7 257 540,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2. Pozemky - podíl

= 7 257 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 7 257 540,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 3 237 801,42 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 257 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 646 / 11 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

7 257 540,- Kč * 646 / 11 130 = 421 237,27 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 421 237,27 Kč

Bytová jednotka č. 230/10 - zjištěná cena

= 3 659 038,69 Kč

5. Bytová jednotka č. 230/12

5.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Olomouc

Stáří stavby:

122 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

61 953,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

kuchyně:	13,2 *	1,00 =	13,20 m ²
pokoj:	33 *	1,00 =	33,00 m ²
pokoj:	31,35 *	1,00 =	31,35 m ²
pokoj:	24,3 *	1,00 =	24,30 m ²
předsíň:	12,15 *	1,00 =	12,15 m ²
veranda:	6,26 *	1,00 =	6,26 m ²
spíž:	1,7 *	1,00 =	1,70 m ²
koupelna (komora / galerie nad koupelnou se nezapočítává díky nízké světlé výšce):	6,71 *	1,00 =	6,71 m ²
WC:	1,4 *	1,00 =	1,40 m ²
sklep v 1.PP:	10 *	0,80 =	8,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			138,07 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdivaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní	III	0,10

parkovací stání,...) - studna, garáž navazující na BD, přístřešek, garáž v objektu

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 nebo komora nebo sklep ní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 122 let:

$$s = 1 - 0,005 * 122 = 0,390$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = 0,678$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 61\,953,- \text{ Kč/m}^2 * 0,678 = 42\,004,13 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 138,07 \text{ m}^2 * 42\,004,13 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,080 = 6\,639\,279,31 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 639 279,31 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

5.2. Pozemky - podíl

5.2.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 273	612	6 000,00	3 672 000,-
zahrada	368/8	354	6 000,00	2 124 000,-
zahrada	368/10	239	6 000,00	1 434 000,-
Cenová mapa - celkem		1 205		7 230 000,-

5.2.2. Okrasné trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	7 230 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 205,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	54,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	324 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	27 540,00

Okrasné trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 27 540,- Kč

Pozemky - podíl - rekapitulace

5.2.1. Pozemky:

7 230 000,- Kč

Pozemky - podíl - zjištěná cena celkem

= 7 257 540,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

5.2. Pozemky - podíl

= 7 257 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 7 257 540,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 6 639 279,31 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 7 257 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 405 / 11 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$7\,257\,540,- \text{ Kč} \cdot 1\,405 / 11\,130 = 916\,158,46 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 916 158,46 Kč

Bytová jednotka č. 230/12 - zjištěná cena

= 7 555 437,77 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

5.1.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro určení obvyklé ceny bylo v případě bytu č. 230/10 provedeno srovnání s 5-ti realizovanými transakcemi a v případě bytu č. 230/8 se 4-mi realizovanými transakcemi s obdobnými nemovitými věcmi v daném místě a čase, na základě kterého byla stanovena srovnávací hodnota předmětu ocenění. Informace o realizovaných cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a databáze znalecké kanceláře. Srovnávací hodnota ostatních bytů č. 230/6, 230/9 a 230/12 byla následně odvozena od srovnávací hodnoty bytu č. 230/8 na základě odlišností ve velikosti, umístění v rámci objektu, stavu a vybavení. Všechny známé odlišnosti byly v rámci porovnání zohledněny pomocí koeficientů odlišnosti, které byly stanoveny na základě odborné způsobilosti znalecké kanceláře. Srovnávací hodnota je stanovena jako vážený průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí.

Obvyklá cena jednotek samostatně je určena ve výši srovnávací hodnoty po zaokrouhlení.

Tabulka 16: Rekapitulace použitých metod ocenění a určení obvyklé ceny

<i>Předmět ocenění</i>	<i>Srovnávací hodnota</i>	<i>Určená obvyklá cena</i>
Bytová jednotka č. 230/6	6 182 401 Kč	6 180 000 Kč
Bytová jednotka č. 230/8	6 985 397 Kč	6 980 000 Kč
Bytová jednotka č. 230/9	6 785 360 Kč	6 780 000 Kč
Bytová jednotka č. 230/10	3 805 048 Kč	3 800 000 Kč
Bytová jednotka č. 230/12	7 481 156 Kč	7 480 000 Kč
Celkem	31 239 361 Kč	31 220 000 Kč

Silné stránky

- o umístění v širším centru krajského města s turisticky zajímavými místy v okolí
- o kompletní občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o dobrá dopravní dostupnost a návaznost
- o napojení na kompletní IS
- o oplocený pozemek okolo objektu k využití

Slabé stránky

- o objekt i jednotlivé bytové jednotky jsou bez kompletní rekonstrukce, která by byla provedena v posledních 20-ti letech – nemovité věci jsou jen částečně zrekonstruované
- o nízká světlá výška některých místností
- o pouze lokální vytápění některých jednotek
- o zvýšená vlhkost stěn v I.PP a částečně i v I.NP
- o nedostatečné parkovací možnosti na okolním veřejném prostranství
- o na LV zapsaná několikerá omezení vlastnického práva, která ale nejsou vzhledem k účelu znaleckého posudku promítnuta

5.1.2. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ PRO URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

V souladu se zákonem a prováděcí vyhláškou bylo provedeno ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou podle aktuální oceňovací vyhlášky (zjištěná cena je bez DPH).

Zjištěná cena vychází v obdobné výši jako je obvyklá cena jednotlivých jednotek. Na výši určené obvyklé ceny ale nemá vliv, protože obvyklá cena se podle zákona určuje ze sjednaných cen, nikoliv ve výši dle oceňovací vyhlášky.

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 230/6	6 091 863,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	5 266 994,45 Kč
1.2. Pozemky - podíl	824 868,65 Kč
	<hr/>
	= 6 091 863,10 Kč
2. Bytová jednotka č. 230/8	6 606 519,80 Kč
2.1. Oceňovaný byt	5 728 181,38 Kč
2.2. Pozemky - podíl	878 338,40 Kč
	<hr/>
	= 6 606 519,80 Kč
3. Bytová jednotka č. 230/9	6 690 584,80 Kč
3.1. Oceňovaný byt	5 876 149,28 Kč
3.2. Pozemky - podíl	814 435,53 Kč
	<hr/>
	= 6 690 584,80 Kč
4. Bytová jednotka č. 230/10	3 659 038,70 Kč
4.1. Oceňovaný byt	3 237 801,42 Kč
4.2. Pozemky - podíl	421 237,27 Kč
	<hr/>
	= 3 659 038,70 Kč
5. Bytová jednotka č. 230/12	7 555 437,80 Kč
5.1. Oceňovaný byt	6 639 279,31 Kč
5.2. Pozemky - podíl	916 158,46 Kč
	<hr/>
	= 7 555 437,80 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 30 603 444,20 Kč

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 230/6 po zaokrouhlení dle § 50: 6 091 860,- Kč

slovy: Šestmilionůdevadesátjedenatisícossmssetšedesát Kč

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 230/8 po zaokrouhlení dle § 50: 6 606 520,- Kč

slovy: Šestmilionůšestsetšesttisícpětsetdvacet Kč

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 230/9 po zaokrouhlení dle § 50: 6 690 580,- Kč

slovy: Šestmilionůšestsetdevadesáttisícpětsetosmdesát Kč

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 230/10 po 3 659 040,- Kč

zaokrouhlení dle § 50:

slovy: Třimilionyšestsetpadesátdevěttisícčtyřicet Kč

**Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 230/12 po
zaokrouhlení dle § 50:**

7 555 440,- Kč

slovy: Sedmmilionůpětsetpadesátpěttisícčtyřistačtyřicet Kč

5.2. KONTROLA POSTUPU

Pro určení ceny obvyklé:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří a vlastní databáze.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

Pro určení ceny zjištěné:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- D. Postup při oceňování byl lege artis.
- E. Na základě výpočtu byla určena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Určete obvyklou cenu nemovitých věcí:

- bytové jednotky č. 230/6, 230/8, 230/9, 230/10 a 230/12 vč. příslužejících spoluvlastnických podílů na bytovém domě č. p. 230 (stojí na pozemku parc. č. st. 273) a na pozemcích parc. č. st. 273, 368/8 a 368/10; v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc, a to dle oceňovacích předpisů, k datu 7. 2. 2024, každé jednotky samostatně.

6.2. ODPOVĚĎ

Výslednou **obvyklou cenu** nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených **určujeme** na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu **ke dni 7. 2. 2024, ve výši:**

- **pro bytovou jednotku č. 230/6 ve výši:**

6.180.000,- Kč

slovy: Šestmilionůjednostoosmdesáttisíc korun českých

- **pro bytovou jednotku č. 230/8 ve výši:**

6.980.000,- Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetosmdesáttisíc korun českých

- **pro bytovou jednotku č. 230/9 ve výši:**

6.780.000,- Kč

slovy: Šestmilionůsedmsetosmdesáttisíc korun českých

- **pro bytovou jednotku č. 230/10 ve výši:**

3.800.000,- Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc korun českých

- **pro bytovou jednotku č. 230/12 ve výši:**

7.480.000,- Kč

slovy: Sedmmilionůčtyřistaosmdesáttisíc korun českých

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Při místním šetření nebyla zpřístupněna bytová jednotka č. 230/9, ke které byla dodatečně zaslána fotodokumentace a video s průchodem bytu. Předpokládáme soulad zasláné dokumentace se skutečným stavem.

K bytové jednotce č. 230/10 nebyla doložena nájemní smlouva. Předpokládáme standardní podmínky nájemní smlouvy bez negativního vlivu na obvyklou cenu.

Uvedený závěr platí za podmínky, že srovnávané realizované transakce byly uskutečněny v dobré víře v souladu s definicí obvyklé ceny či tržní hodnoty. Oceňované i srovnávané nemovité věci jsou kromě veřejně dostupných informací bez skrytých vad.

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalecké kanceláře.

Předpisy a literatura:

Uveden přehled předpisů a literatury, které byly k vyřešení odpovědi na znaleckou otázku použity. Byly využity poznatky z níže uvedené legislativy, odborné literatury a časopisů, k datu ocenění.

Legislativa:

- ✚ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- ✚ Vyhláška č. MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.
- ✚ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- ✚ Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech komentář, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: ©Lukáš Křístek, Pavel Bürger, Jan Vučka; vydáno 2021; ISBN 978-80-7502-511-1
- ✚ Zákon č. 152/2023, stavební zákon, účinnost od 1. 1. 2024
- ✚ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; účinnost od 6. 1. 2023
- ✚ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- ✚ Zákon č. 99/1963 Sb.; občanský soudní řád.

Odborná literatura, časopisy, příručky:

- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ✚ Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. Doplněné vydání 2021; vydal: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., vyšlo 2021; ISBN 978-80-7623-066-8
- ✚ Ing. David Dušek Ph.D – Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3.
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8.
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.

- ✚ Oceňování nemovitostí v praxi, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: © Ing. Petr Ort, Ph.D. a Ing. Olga Ortová Šeflová; vydáno 2017; ISBN 978-80-7502-234-9
- ✚ Oceňování nemovitostí v praxi, 2 aktualizované vydání, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: Ing. Petr Ort, Ph.D. a © Ing. Olga Ortová Šeflová; vydáno 2022; vydání druhé; ISBN 978-80-7502-571-5
- ✚ Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, 2 aktualizované vydání, vydalo Nakladatelství Leges s.r.o., autor: © Ing. Petr Ort, Ph.D.; vydáno 2022; vydání druhé; ISBN 978-80-7502-572-2
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3
- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno,
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydáný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1,
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o.s.,
- ✚ <https://znalci.justice.cz/dokumenty>
 - o Metodická příručka k ilustrativnímu posudku, datum vydání 4. 10. 2023;
<https://znalci.justice.cz/dokumenty>
 - o Ilustrativní posudek; datum vydání 31. 8. 2023
 - o ostatní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 10 INS 14974/2023 pro Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 2350

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartoňová Ivana, Resslova 230/19, Nová Ulice, 77900 Olomouc	615902/0439	

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
230/6	byt		byt.z.	1265/11130
Vymezeno v:				
Budova	Nová Ulice, č.p. 230, byt.dům, LV 789 na parcele	St. 273, LV 789		
Parcela	St. 273	zastavěná plocha a nádvoří		612m2
	368/8	zahrada		354m2
	368/10	zahrada		239m2
230/8	byt		byt.z.	1347/11130
Vymezeno v:				
Budova	Nová Ulice, č.p. 230, byt.dům, LV 789 na parcele	St. 273, LV 789		
Parcela	St. 273	zastavěná plocha a nádvoří		612m2
	368/8	zahrada		354m2
	368/10	zahrada		239m2
230/9	byt		byt.z.	1249/11130
Vymezeno v:				
Budova	Nová Ulice, č.p. 230, byt.dům, LV 789 na parcele	St. 273, LV 789		
Parcela	St. 273	zastavěná plocha a nádvoří		612m2
	368/8	zahrada		354m2
	368/10	zahrada		239m2
230/10	byt		byt.z.	646/11130
Vymezeno v:				
Budova	Nová Ulice, č.p. 230, byt.dům, LV 789 na parcele	St. 273, LV 789		
Parcela	St. 273	zastavěná plocha a nádvoří		612m2
	368/8	zahrada		354m2
	368/10	zahrada		239m2
230/12	byt		byt.z.	1405/11130
Vymezeno v:				
Budova	Nová Ulice, č.p. 230, byt.dům, LV 789 na parcele	St. 273, LV 789		
Parcela	St. 273	zastavěná plocha a nádvoří		612m2
	368/8	zahrada		354m2
	368/10	zahrada		239m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

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

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

(týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Povinnost k

Jednotka: 230/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.09.2021. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 08:45:40. Zápis proveden dne 04.10.2021;
 uloženo na prac. Olomouc

V-16197/2021-805

Pořadí k 10.09.2021 08:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.09.2021. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 08:45:40. Zápis proveden dne 04.10.2021;
 uloženo na prac. Olomouc

V-16197/2021-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.09.2021. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 08:45:40. Zápis proveden dne 04.10.2021;
 uloženo na prac. Olomouc

V-16197/2021-805

- o Zástavní právo smluvní

dluhy vzniklé do 30.9.2032 do výše 2 000 000,-Kč (týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Povinnost k

Jednotka: 230/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2021. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

Obec: 500496 Olomouc

List vlastnictví: 2350

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

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 10:41:22. Zápis proveden dne 16.11.2021;
uloženo na prac. Olomouc

V-17747/2021-805

Pořadí k 06.10.2021 10:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2021. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 10:41:22. Zápis proveden dne 16.11.2021;
 uloženo na prac. Olomouc

V-17747/2021-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 10:41:22. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac. Olomouc

V-17747/2021-805

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 5 900 000,-Kč s příslušenstvím

dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,-Kč

dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 708 000,-Kč

dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,-Kč

dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,- Kč
dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,- Kč

dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,- Kč
dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,- Kč

dluhy vzniklé do 30.12.2032 do výše 3 500 000,-Kč (týká se i podílu k pozemku)

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Jednotka: 230/12, Jednotka: 230/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 10:48:45. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Olomouc

V-21980/2021-805

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
 ze dne 27.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 13:31:17. Zápis
 proveden dne 02.03.2022.

V-2181/2022-805

Pořadí k 08.12.2021 10:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 10:48:45. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Olomouc

V-21980/2021-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.12.2021. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

Obec: 500496 Olomouc

List vlastnictví: 2350

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

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 08.12.2021 10:48:45. Zápis proveden dne 30.12.2021;
uloženo na prac. Olomouc

V-21980/2021-805

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 3 500 000,-Kč s příslušenstvím (týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Mohyla René Mgr., Dobrovského 721/15, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 790514/5204

Povinnost k

Jednotka: 230/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 08:45:36. Zápis proveden dne 12.07.2022.

V-9216/2022-805

Pořadí k 17.06.2022 08:45

- o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
V-9216/2022-805 (týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Mohyla René Mgr., Dobrovského 721/15, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 790514/5204

Povinnost k

Jednotka: 230/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 08:45:36. Zápis proveden dne 12.07.2022.

V-9216/2022-805

Pořadí k 17.06.2022 08:45

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 200 000,-Kč s příslušenstvím

dluhy ze smluvních pokut vzniklé do 30.8.2033 do výše 600 000,-Kč

dluhý z kompenzačního poplatku vzniklé do 30.8.2033 do výše 24 000,-Kč

dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé do 30.8.2033 do výše 600 000,-Kč

dluhy z odstoupení od smlouvy vzniklé do 30.8.2033 do výše 600 000,-Kč

dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé do 30.8.2033 do výše 600 000,-Kč

dluhy z náhrady škody a smluvních pokut vzniklé do 30.8.2033 do výše 600 000,-Kč

(týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Jednotka: 230/10, Jednotka: 230/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 10:21:00. Zápis proveden dne 08.09.2022.

V-12070/2022-805

Pořadí k 16.08.2022 10:21

- o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 170 000,-Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

Obec: 500496 Olomouc

List vlastnictví: 2350

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

Typ vztahu

dluhy ze smluvních pokut vzniklé do 30.9.2033 do výše 600 000,-Kč
 dluhy z kompenzačního poplatku vzniklé do 30.9.2033 do výše 20 400,-Kč
 dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé do 30.9.2033 do výše 600 000,-Kč
 dluhy z odstoupení od smlouvy vzniklé do 30.9.2033 do výše 600 000,-Kč
 dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé do 30.9.2033 do výše 600 000,-Kč
 dluhy z náhrady škody a smluvních pokut vzniklé do 30.9.2033 do výše 600 000,-Kč
 (týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Jednotka: 230/10, Jednotka: 230/12, Jednotka: 230/6, Jednotka: 230/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 11:44:27. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Olomouc

V-14643/2022-805

Pořadí k 03.10.2022 11:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 11:44:27. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Olomouc

V-14643/2022-805

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 11:44:27. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Olomouc

V-14643/2022-805

- o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 100 000,-Kč s příslušenstvím
dluhy vzniklé do 30.5.2033 do výše 500 000,-Kč
dluhy vzniklé do 30.5.2033 do výše 6 000,-Kč
dluhy vzniklé do 30.5.2033 do výše 500 000,-Kč
dluhy vzniklé do 30.5.2033 do výše 500 000,-Kč
dluhy vzniklé do 30.5.2033 do výše 500 000,-Kč
dluhy vzniklé do 30.5.2033 do výše 500 000,-Kč (týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Povinnost k

Jednotka: 230/10, Jednotka: 230/12, Jednotka: 230/6, Jednotka: 230/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2022 08:06:10. Zápis proveden dne 15.12.2022; uloženo na prac. Olomouc

V-17326/2022-805

Pořadí k 23.11.2022 08:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

[illegible]

Stránka 60 ze 77

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

Obec: 500496 Olomouc

List vlastnictví: 2350

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice,
63900 Brno, RČ/IČO: 29026148

Povinnost k

Jednotka: 230/10, Jednotka: 230/12, Jednotka: 230/6, Jednotka: 230/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2023 11:20:16. Zápis proveden dne 10.03.2023; uloženo na prac. Olomouc

V-1607/2023-805

Pořadí k 07.02.2023 11:20

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 1 978 703,05 Kč s úroky a smluvními pokutami (týká se i podílu k pozemkům)

Oprávnění pro

Československá bytová a.s., Pražákova 1008/69, Štýřice,
63900 Brno, RČ/IČO: 29026148

Povinnost k

Jednotka: 230/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou - Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2178/2023 -14 ze
dne 26.06.2023. Právní moc ke dni 07.07.2023. Vykonatelné ke dni 07.07.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 22:40:39. Zápis proveden dne
23.08.2023.

V-9099/2023-805

Pořadí k 09.06.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Trutnov 541 03

Povinnost k

Bartoňová Ivana, Resslova 230/19, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 615902/0439

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj.
 158 EX-271/2023 -9 ze dne 06.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
 06.04.2023 13:52:16. Zápis proveden dne 11.04.2023; uloženo na prac. Trutnov
 Z-1493/2023-610

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu v Trutnově
 č.j. 158 EX-271/2023 -56 - doplnění 1 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k
 okamžiku 18.05.2023 09:16:10. Zápis proveden dne 22.05.2023; uloženo na prac.
 Prostějov

Z-1970/2023-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Trutnov č.j. 158 EX-271/2023 -9 ze dne 06.04.2023. Právní moc ke dni 16.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 09:09:20. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Prostějov

Z-2104/2023-709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj.
158 EX-271/2023 -84 - doplnění II ze dne 15.09.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 15.09.2023 13:19:01. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

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

Typ vztahu

Trutnov

Z-3965/2023-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 230/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov - JUDr.
Jan Bohutinský 158 EX-271/2023 -12 ze dne 06.04.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.04.2023 14:15:25. Zápis proveden dne 14.04.2023; uloženo na prac.
Olomouc

Z-2596/2023-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 158 EX-271/2023 -
 12. Právní moc ke dni 13.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023
 09:09:19. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-4146/2023-805

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad
 Trutnov - JUDr. Jan Bohutínský 158 EX-271/2023 -64 - doplňující usnesení ze
 dne 18.05.2023. Právní moc ke dni 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
 01.06.2023 13:49:58. Zápis proveden dne 06.06.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-4213/2023-805

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov

Povinnost k

Olomouc, RČ/IČO: 615902/0439

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj.
 158 EX-345/2023 -7 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
 01.06.2023 09:42:24. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Trutnov

Z-2504/2023-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
 Trutnov č.j. 158 EX-345/2023 -7 ze dne 01.06.2023. Právní moc ke dni
 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 08:24:17. Zápis proveden
 dne 24.07.2023; uloženo na prac. Prostějov

Z-2898/2023-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 230/9

Lístina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov - JUDr. Jan Bohutinský 158 EX-345/2023 -9 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 13:50:01. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-4212/2023-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 158 EX-345/2023 -
9. Právní moc ke dni 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023
08:24:18. Zápis proveden dne 26.07.2023; uloženo na prac. Olomouc

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2023 15:15:02

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

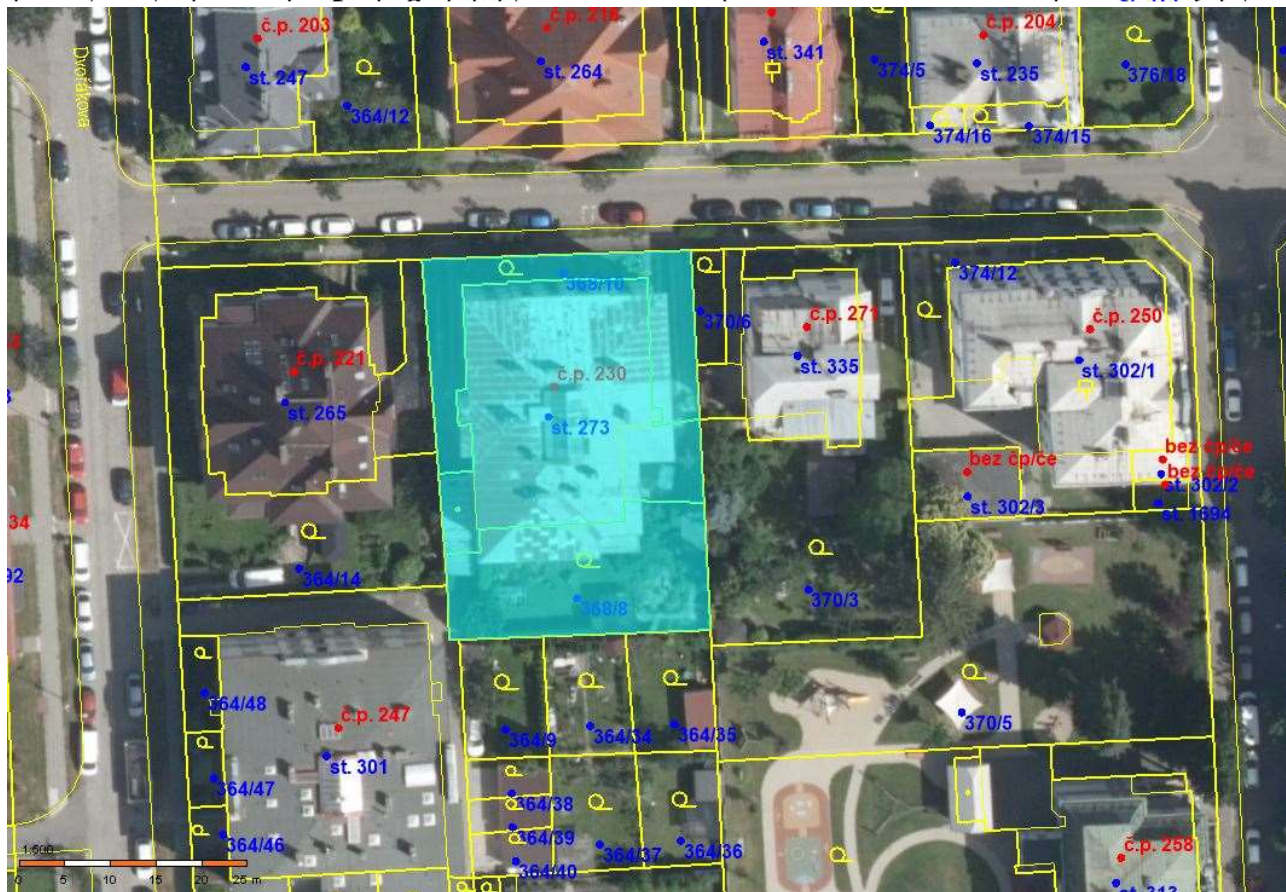
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

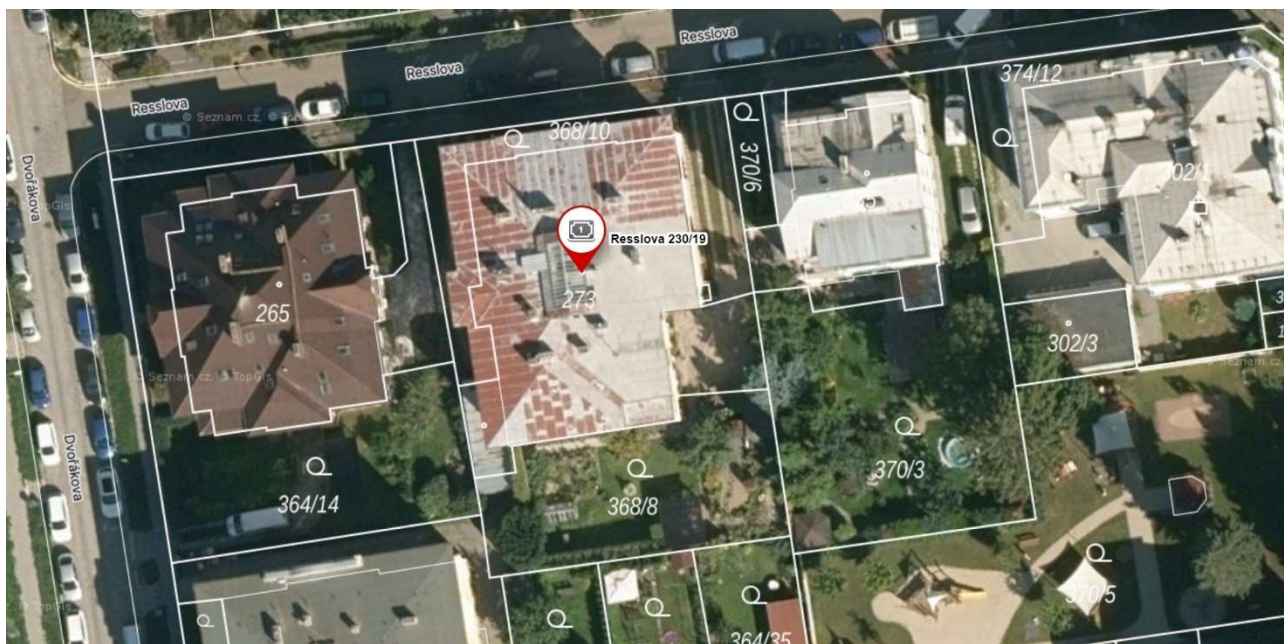
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>

strana 11

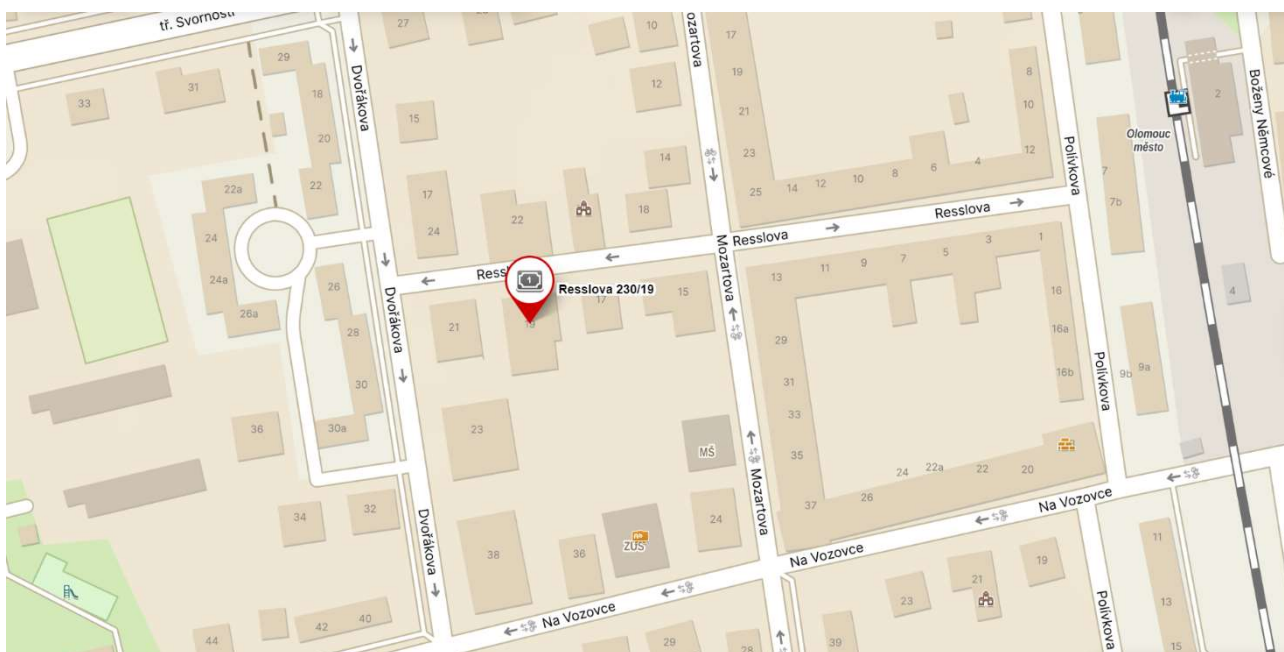
Příloha č. 2: Snímek z katastrální mapy



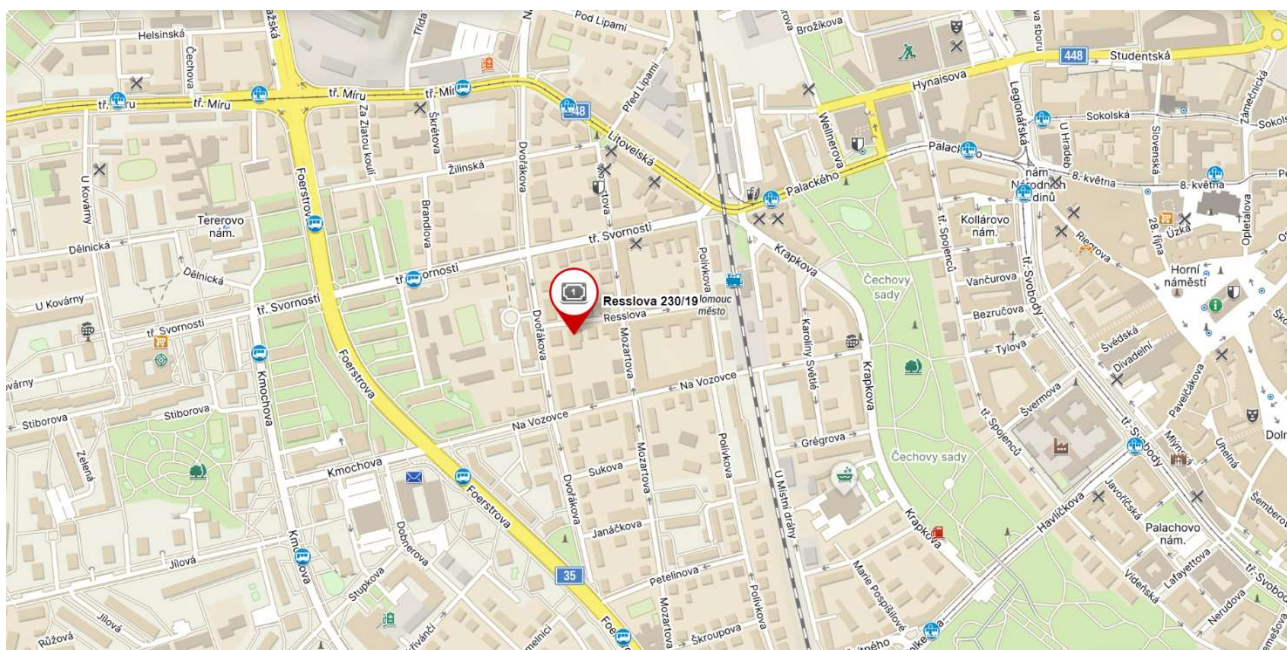
Príloha č. 3: Mapy oblasti, ortofotomapa



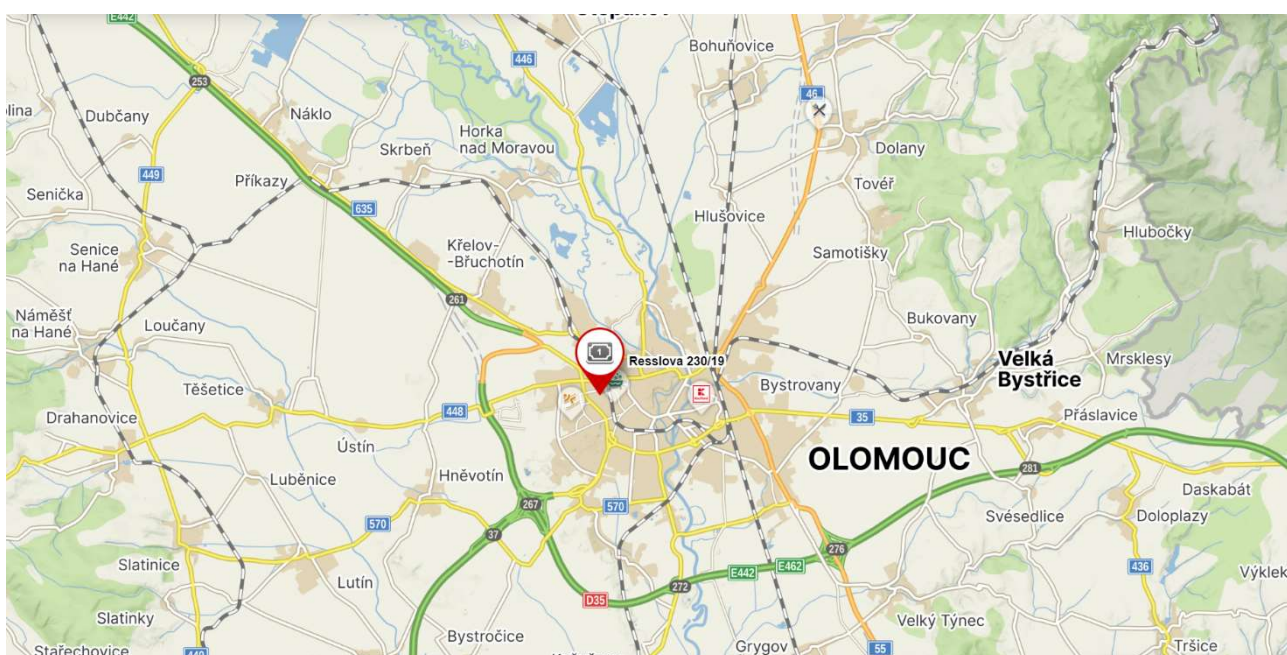
Letecká fotomapa



Umístění nemovitých věcí v rámci ulice Resslova



Umístění nemovitých věcí v rámci města Olomouc

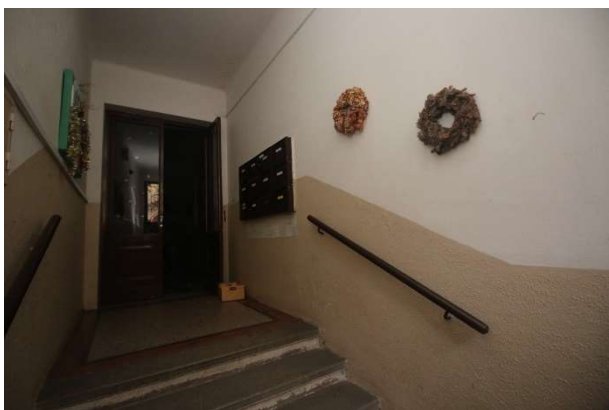


Umístění nemovitých věcí v rámci města Olomouc a okolních obcí

Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí

Exteriér, zahrada a společné části bytového domu





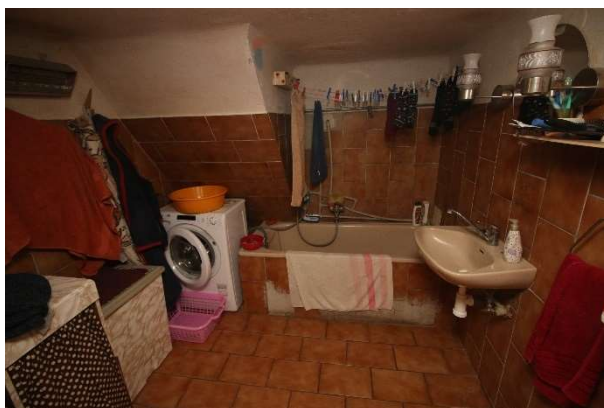
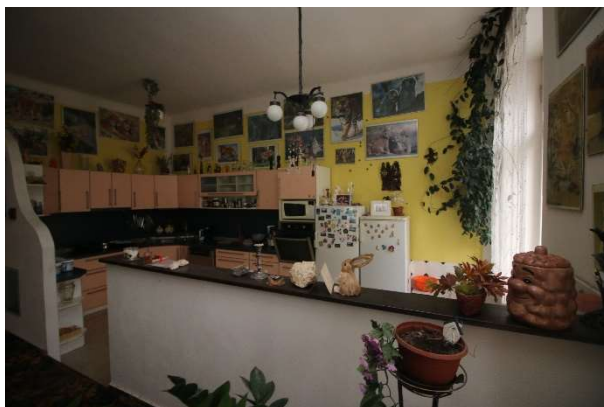
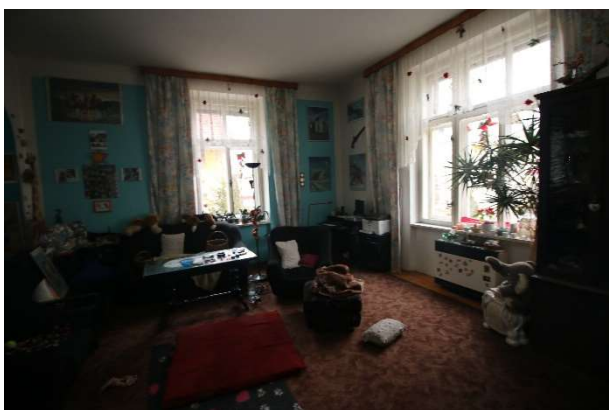
Bytová jednotka 230/6

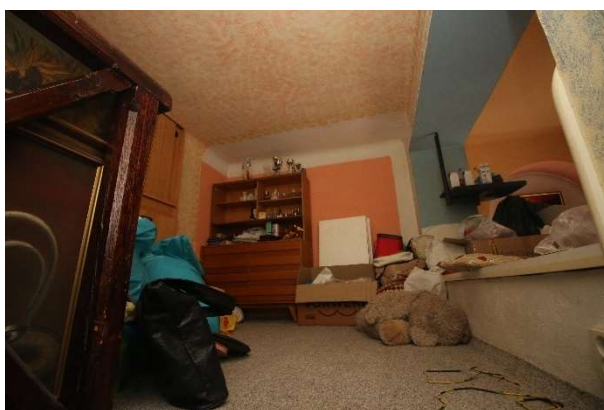
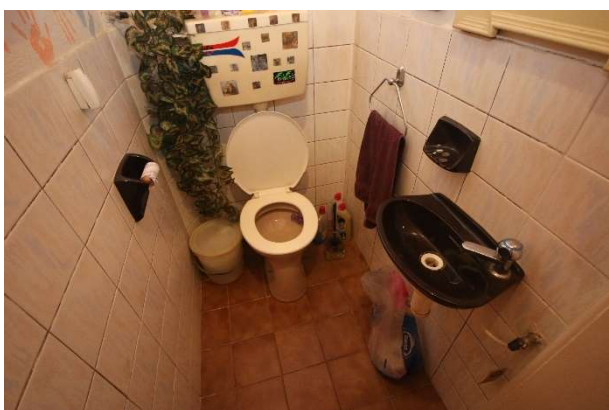






Bytová jednotka 230/8





Bytová jednotka 230/9 – foto klient

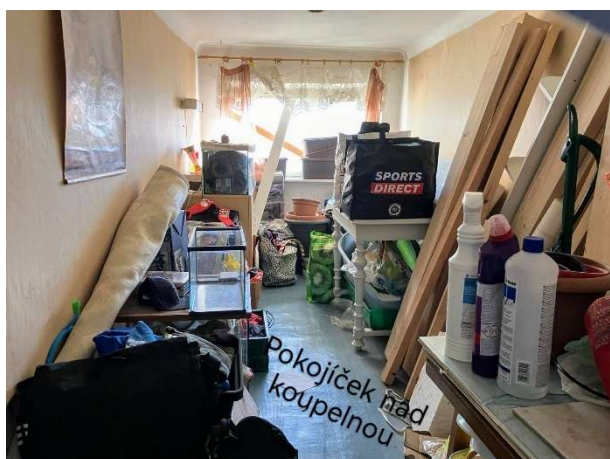




Koupelna



Koupelna



Pokojíček nad koupelnou



Kuchyň



Kuchyň



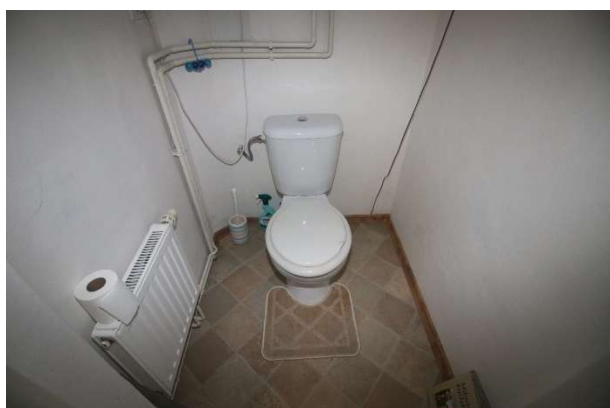
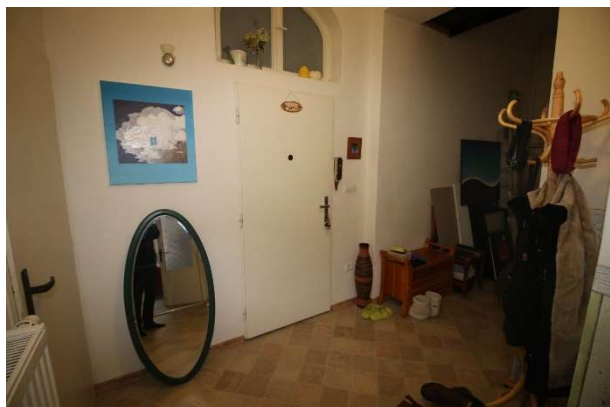
Zasklená veranda



Obývací pokoj



Bytová jednotka 230/10





Bytová jednotka 230/12







KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

Konzultant nebyl přibrán.

Na vypracování celého znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová, Ing. Jan Rejmon a Bc. Zdeněk Záhoř a mohou osobně stvrdit nebo doplnit správnost tohoto znaleckého posudku a blíže vysvětlit jeho obsah před orgánem veřejné moci. Údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku:

.....
Ing. Dagmar Musilová

.....
Ing. Jan Rejmon

.....
Bc. Zdeněk Záhoř



**ZNALCKÁ
KANCELÁŘ
ESTIMMO** Estimmo s.r.o.
IČ: 49966375
DIČ: CZ49966375
DŠ: gsg4pej

Kancelář: Pod Vodojemami 1899, Roztoky, 252 63

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALECKÉ KANCELÁŘE:

Byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti. Smluvní odměna za znalecký posudek není nadále zákonem o znacích regulována.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalecká kancelář rovněž prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář, která byla rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsána do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen).

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci znaleckých posudků 021521/2024

Ve znalecké kanceláři má znalecký posudek označení 537 / 12 / 2024

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 12 - 2024.

Znalecká kancelář ESTIMMO, s. r. o.

se sídlem: Charlese de Gaulla 531/8, 160 00 Praha 6 - Bubeneč

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM: V Praze dne 1. 3. 2024

PODPIS:

.....
Ing. Dagmar Musilová



