

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2274-50/20

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1126/2 v bytovém domě č.p. 1124, 1125, 1126, postaveném na pozemcích parc.č. St. 1104/1, St. 1104/2, St. 1104/3, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 889/21374 na společných částech domu a pozemku

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Nová Ulice
Adresa: tř. Svornosti 1126/32, 779 00 Olomouc

VLASTNÍK: Ing. Martina Matoušková

Adresa: tř. Svornosti 1126/32, 779 00 Olomouc

OBJEDNATEL: GAUTE a.s., IČO: 25543709

Adresa: Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

DIČ: CZ7003295244

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely prodeje v insolvenčním řízení formou veřejné dražby dobrovolné dle zák. 26/2000Sb.
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 25.8.2020

Datum místního šetření: 25.8.2020

Za přítomnosti: paní Ing. Martina Matoušková (vlastník), pan Pavel Indrák (zástupce INS)

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 3.9.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Ing. Martiny Matouškové. Jedná se o bytovou jednotku č. 1126/2 v bytovém domě č.p. 1124, 1125, 1126 postaveném na pozemcích parc.č. St. 1104/1, parc.č. St. 1104/2, parc.č. St. 1104/3, včetně podílu o velikosti id. 889/21374 na společných částech domu a pozemcích, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc (LV č. 4066).

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro účely prodeje v insolvenčním řízení formou veřejné dražby dobrovolné dle zák. 26/2000Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 25.8.2020.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Nová Ulice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v rámci veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb..

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná

částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit a je plně v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Přehled podkladů

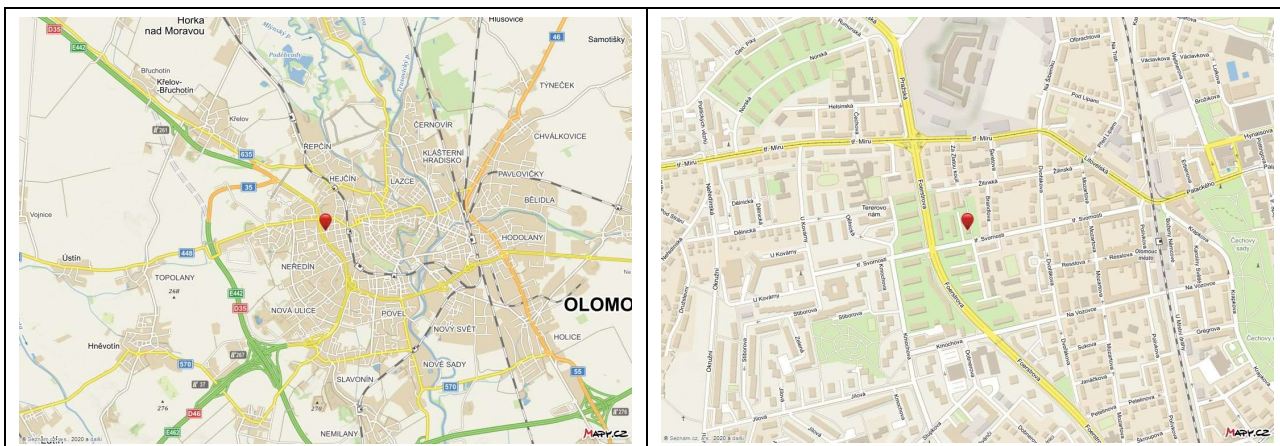
- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 4066, k.ú. Nová Ulice ze dne 24.3.2020.
- c) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 1557, k.ú. Nová Ulice ze dne 24.3.2020.
- d) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Nová Ulice.
- e) Informace poskytnuté vlastníkem na místním šetření.
- f) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
 - Měsíční rozpis příspěvku na správu domu a pozemku a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky - BYT (služby).
- g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.

- h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- i) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- j) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- l) Informace ze systému pojišťovny Kooperativa o záplavovém území (<https://knz.koop.cz/>).

Místopis

Olomouc je statutární a univerzitní město v České republice, centrum Olomouckého kraje, metropole Hané a historická metropole celé Moravy. Ve městě o rozloze 10 336 ha žije přibližně 101 tisíc obyvatel.

Oceňované nemovité věci jsou situovány v západní části Olomouce, v místní části Nová Ulice, při ul. tř. Svornosti, cca 70 m od zastávky MHD bus „Svornosti“. Okolní zástavbu tvoří bytové a rodinné domy.



Přístup k nemovitým věcem je možný po zpevněné komunikaci na pozemku parc.č. 525/1 (ul. tř. Svornosti), následně po chodníku na pozemku parc.č. 525/4.

Přístup přes pozemky:

525/1	ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Statutární město Olomouc
525/4	ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Statutární město Olomouc

Bytový dům není situovaný v záplavovém území.

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

Celkový popis

Bytový dům je zděné typové konstrukce, má jedno podzemní, čtyři nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. V terénu je postaven jako samostatně stojící objekt, obdélníkového půdorysného tvaru. Bytový dům je složený ze tří sekcí (č.or. 28, 30, 32). V 1.PP jsou situované společné prostory a sklepy k bytům. V mezipatře jsou situované vstupy do domu. V 1.NP až 4.NP jsou situované jednotlivé byty a společné prostory. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena dvouramennými schodišti. Bytový dům obsahuje celkem 33 bytových jednotek.

Parkování je umožněno v omezené kapacitě na odstavných plochách při veřejné komunikaci kolem bytového domu.

Bytová jednotka č. 1126/2

Posuzovaný byt je situovaný ve 1.NP, vstupu or.č. 32. Jedná se o čtyřpokojový byt s příslušenstvím. Dispoziční řešení bytu i jeho vybavení lze hodnotit jako standardní. Orientace bytu je na východ a západ.

Dispoziční řešení:

1.NP: předsíň, WC, koupelna, pokoj s vestavbou komory orientovaný do ulice, obývací pokoj s oknem do ulice, pokoj s oknem do ulice, kuchyně a pokoj s okny do zeleně za domem. V suterénu domu je situovaný sklep tvořící příslušenství k bytové jednotce.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	5,35 m ²	1,00	5,35 m ²
kuchyně	Obytné prostory	8,24 m ²	1,00	8,24 m ²
WC	Obytné prostory	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,45 m ²	1,00	2,45 m ²
pokoj s komorou	Obytné prostory	20,45 m ²	1,00	20,45 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	20,67 m ²	1,00	20,67 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²
pokoj	Obytné prostory	13,62 m ²	1,00	13,62 m ²
sklep	Ostatní prostory	4,95 m ²	0,50	2,48 m ²
Celková podlahová plocha		88,93 m²		86,46 m²

Konstrukční charakteristika:

Budova je zděné konstrukce, postavena na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová s mírným spádem a valbou, krytina je plechová. Venkovní fasáda je břizolitová. Vnitřní omítky bytu jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně, na WC a v kuchyni. Okna bytu jsou plastová s dvojsklem, dveře jsou plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Podlahy tvoří keramická dlažba a koberce. Kuchyň je vybavena linkou a spotřebiči (není součástí obvyklé ceny). Vytápění je ústřední radiátory, z centrální převodové stanice v domě. Ohřev teplé vody je zajištěn centrálně z převodové stanice v domě. Hygienické vybavení je tvořeno vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Ostatní vybavení tvoří rozvody antén pod omítkou, digestoř. V domě není instalován osobní výtah.

Stáří a technický stav:

Bytový dům byl dle sdělení postaven kolem roku 1960. V roce 2000 byla provedena nová střecha nad domem, v roce 2008 výměna oken za plastová a výměna stoupacích instalací. V bytě byla dále zmodernizována koupelna, WC a kuchyně. Stavebně technický stav bytu a domu je dobrý.

Spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech domu činí id. 889/21374.

Pozemky:

- parc.č. St. 1104/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m²,
- parc.č. St. 1104/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 225 m²,
- parc.č. St. 1104/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 244 m².

Pozemky jsou zastavěné stavbou bytového domu.

Spoluvlastnický podíl jednotky na pozemku činí id. 889/21374 .

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Exekuce |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář:

Na LV č. 4066, k.ú. Nová Ulice ze dne 24.3.2020 jsou uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce - Ing. Matoušková Martina*
- *Zajištění nemovitosti*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

Komentář: *Dle sdělení vlastníka není bytová jednotka pronajímána a ke dni ocenění je využívána rodinou vlastníka.*

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Byt č. 1126/2

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	ul. tř. Svornosti, Olomouc
Popis:	bytový dům cihlový, typový
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	1.NP
Užitná plocha:	86,46 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.
Lokalita:	ul. Stiborova, Olomouc
Popis:	Chcete pro svou rodinu dostatek prostoru v bytě v Olomouci? Pak právě Vám by se mohl líbit byt 4+1 v osobním vlastnictví na ul. Stiborova v Olomouci -Neředíně, který Vám nyní v exkluzivním zastoupení majitelů nabízím ke koupi. Byt se nachází v 6.podlaží domu s kompletní revitalizací -zateplením, výměnou plastových oken, s výměnou výtahů. Na své podlahové ploše o výměře 86 m2 nabízí prostorný obývací pokoj, tři samostatné pokoje, zděnou koupelnu a WC, prostornou kuchyni s linkou do U, lodžii a jako příslušenství sklep. Byt prošel v nedávné době velmi vkusnou rekonstrukcí kuchyně, koupelny, WC, podlah, dveří a rozvodů. Velkou výhodou bytu je garáž v patrových garážích nedaleko od domu, která

je součástí prodeje. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost. U domu je také rozsáhlé parkoviště. Koupí nemovitosti je možné realizovat pomocí výhodné hypotéky. Měsíční služby u bytu činí cca 4500,-Kč/měsíc. Rád Vám tuto zajímavou nemovitost představím na osobní prohlídce.

Užitná plocha: 86,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,93
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, ale panel. konstrukce	1,05
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,97
K6 Vliv příslušenství - lepší/v ceně garáž	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 990 000	86,00	46 395	0,85	39 436

Název: 2.

Lokalita: Šibeník, Nová Ulice, Olomouc

Popis: Nabízíme Vám k prodeji zrekonstruovaný byt 3+1 v osobním vlastnictví o přibližné ploše 64,5 m². Nachází se v klidné a žádané lokalitě města Olomouc – Nová Ulice. Byt se nachází v 5. patře dvanáctipatrového panelového domu s výtahem. Tento prostorný byt disponuje vstupní chodbou, kuchyní s jídelním koutem, obývacím pokojem se vstupem na balkon, ložnicí, dětským pokojem, samostatným WC a koupelnou se sprchovým koutem. K bytu náleží sklep a další společné místnosti jako je kolárna, kočárkárna, společenská místnost s ping-pongovým stolem. Parkování možné před domem. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost – školka, škola, gymnázium, lékař, dětské hřiště, parky a obchody. Při osobní prohlídce nejlépe posoudíte, za je tento byt vhodný právě pro Vás. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G.S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

Užitná plocha: 64,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,93
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,95
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, ale panel. konstrukce	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv příslušenství - nepatrně lepší/balkon	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 800 000	64,50	43 411	0,91	39 504

Název: 3.

Lokalita: I. P. Pavlova 809/22, Nová Ulice, Olomouc

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi byt 3+1 s balkonem v osobním vlastnictví na ulici I.P.Pavlova. Pokoje jsou neprůchozí, proběhla rekonstrukce koupelny a WC. Byt je volný ihned. Výhodou je komora v mezipatře a zděný sklep. Dům je po kompletní revitalizaci. Nízké náklady. Jedná se o žádanou lokalitu s výbornou občanskou vybaveností (v blízkosti

Fakultní nemocnice, obchodní park Haná, zastávky MHD, školy, školky, restaurace, pizzerie, McDonald's, Aquapark a jiné). Uvádíme energetickou třídu G z důvodu nedodání PENB vlastníkem nemovitosti, to však nekoresponduje s realitou! Zajistíme výhodné financování! Pro dohodnutí prohlídky volejte makléře!

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,93
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší užitná plocha	0,97
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, ale panel. konstrukce	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv příslušenství - lepší/balkon	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 190 000	75,00	42 533	0,93	39 556

Název: 4.

Lokalita: Wolkerova 70/20, Nová Ulice, Olomouc

Popis: Prodej cihlového bytu s dispozicí 3+1 ve vzdálenosti 600 metrů od centra města, který se nachází na ulici Wolkerova. Byt je ve 4. nadzemním podlaží, kde okna pokojů jsou situovány do klidného vnitrobloku a obývací pokoj s balkónem na ulici Wolkerova. Dům je po částečné revitalizaci, má nové balkóny, plastová okna, střechu, rozvody vody, plynu a odpady. Ohřev vody zajišťuje plynový turbo bojler. V bytě jsou nové radiátory, vytápění je zajištěno dálkově. K bytu náleží sklep. Pro bližší informace a dohodnutí si prohlídky, kontaktujte makléře.

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,93
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší užitná plocha	0,97
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv příslušenství - nepatrně lepší/balkon	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 499 000	72,00	48 597	0,88	42 765

Název: 5.

Lokalita: Olomouc - Nová Ulice, okres Olomouc

Popis: Nabízíme k prodeji velmi pěkný a prostorný byt dispozičně řešený jako 4+1 na Litovelské ulici v Olomouci. Byt o celkové výměře 118 m² se nachází ve druhém patře cihlového bytového domu s vlastní společnou zahradou, kterou lze užívat k rekreaci, posezení nebo odpočinku. Slunná zahrada se nachází ve vnitrobloku a nabízí obyvatelům domu naprosté soukromí. Byt je v osobním vlastnictví. Byt je zajímavě dispozičně řešený. Vstupní chodba je velmi prostorná, dá se využívat jako obývací pokoj. Z chodby je vstup na balkon. V bytě jsou čtyři pokoje, z toho jeden menší a tři pokoje jsou plnohodnotné - světlé a útulné. Kuchyně je velká místnost s rohovou

kuchyňskou linkou a s prostorem pro jídelní stůl. K dispozici je i špajz. Dále je v bytě velká koupelna s rohovou vanou a místem pro pračku. WC je samostatné. V bytě proběhla rekonstrukce před cca 10-ti lety, kdy se vyměnili rozvody elektriny, odpadu a vody. Došlo k rekonstrukci vytápění, byl zakoupen nový plynový kotel a nově zbudováno ústřední vytápění. Také kuchyně byla rekonstruována. Zde se dělaly nové podlahy a byla nově pořízená kuchyňská linka. K bytu náleží nadstandardní sklep v suterénu domu. Byt se nachází nedaleko centra města, před domem je zastávka tramvaje, v dosahu je městský park. Dostupnost do centra je cca 5 min.

Užitná plocha: 118,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,93
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší užitná plocha	1,05
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav – nepatrně lepší	0,95
K6 Vliv příslušenství - lepší/zahrada	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný byt	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 590 000	118,00	47 373	0,88	41 688

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, propočet podlahové plochy v návaznosti na čistou užitnou plochu, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, parkování, atd.). Jedná se o bytovou jednotku v cihlovém bytovém domě z 60. let minulého století. Vybavení jednotky je po částečné modernizaci, v udržovaném stavu. Bytový dům je po částečné revitalizaci. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 4+1 mezi větší byty, které jsou v současné době průměrně obchodovatelné. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na užitnou plochu upravené jednotkové ceny v hladině 39.436,- Kč/m² až 42.765,- Kč/m² podlahové plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	39 436 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 590 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 765 Kč/m ²

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost bytu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 40.590,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	40 590 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	86,46 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 509 411 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 509 411 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- cihlová konstrukce domu, byt po částečné modernizaci, poloha v klidné části ulice

Slabé stránky

- poloha bytu ve zvýšeném 1.NP, absence garantovaného parkování spojeného s bytem

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - bytové jednotky č. 1126/2 v bytovém domě č.p. 1124, 1125, 1126 postaveném na pozemcích parc.č. St. 1104/1, parc.č. St. 1104/2, parc.č. St. 1104/3, včetně podílu o velikosti id. 889/21374 na společných částech domu a pozemcích, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc (LV č. 4066), k datu ocenění 25.8.2020, po zaokrouhlení na:

3 500 000 Kč

slovy: Třímilionpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 3.9.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2274-50/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4066	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 25.8.2020	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4066

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2020 08:35:03

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

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 4066

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matoušková Martina Ing., tř. Svornosti 1126/32, Nová Ulice, 77900 Olomouc	855722/5787	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1126/2	byt		byt.z.	889/21374

Vymezeno v:

Budova Nová Ulice, č.p. 1124, 1125, 1126, byt.dům, LV 1557
na parcele St. 1104/1, LV 1557
St. 1104/2, LV 1557
St. 1104/3, LV 1557

Parcela St. 1104/1 zastavěná plocha a nádvoří 202m2
St. 1104/2 zastavěná plocha a nádvoří 225m2
St. 1104/3 zastavěná plocha a nádvoří 244m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

zákaz převodu, zatížení (zejména nájemním nebo jiným právem), poškození nebo ničení (týká se i podílu k pozemkům)

Povinnost k

Matoušková Martina Ing., tř. Svornosti 1126/32, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 855722/5787
Jednotka: 1126/2

Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění věci Krajské ředitelství policie Olomouckého kraje KRPM-39070-5/TČ/2018 -140581-14 ze dne 26.03.2018. Právní moc ke dni 13.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2018 13:28:21. Zápis proveden dne 10.07.2018.

Z-2255/2018-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Matoušková Martina Ing., tř. Svornosti 1126/32, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 855722/5787

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-14488/2019 -9 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2019 13:52:28. Zápis proveden dne 02.07.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-4932/2019-805

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2020 08:35:03

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 710717 Nová Ulice List vlastnictví: 4066
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- týká se i podílu k pozemkům

Povinnost k

Jednotka: 1126/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov - JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-14488/2019 -16 ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2019 13:52:28. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-4933/2019-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 07.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2008.

V-11490/2008-805

Pro: Matoušková Martina Ing., tř. Svornosti 1126/32, Nová Ulice, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 855722/5787

o Smlouva darovací ze dne 17.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2011.

V-6564/2011-805

Pro: Matoušková Martina Ing., tř. Svornosti 1126/32, Nová Ulice, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 855722/5787

o Smlouva o bezúplatném převodu podle § 60a zák. č. 219/2000 Sb. ze dne 29.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2011.

V-9327/2011-805

Pro: Matoušková Martina Ing., tř. Svornosti 1126/32, Nová Ulice, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 855722/5787

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.03.2020 08:50:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace ze dne 25.8.2020



