

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2703-33/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na bytové jednotce č.1143/4, (LV č.3409), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.1143 a čp.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a st.1021/2 (LV č.1455), k.ú.Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc.

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4
telefon: 602335251
e-mail: coudek@centrum.cz

Zadavatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: sp.zn. KSOL 41 INS 3166/2021

OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1/2	1 400 000 Kč
------------------------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 16 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.5.2021

Vyhotoveno: V Praze 10.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č.1143/4, (LV č.3409), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.1143 a č.p.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a st.1021/2 (LV č.1455), k.ú.Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc.

Nemovitost je oceňována v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro účel insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.5.2021 za přítomnosti pana R.Havlíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.3409 k.ú.Nová Ulice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.4.2021
- výpis z KN LV č.1455 k.ú.Nová Ulice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.4.2021
- výpis z prohlášení vlastníka budovy

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření proběhlo dne 22.5.2021 za přítomnosti povinného a znalce.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přistupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv. nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj. z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv. výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované,

připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Nová Ulice

Adresa nemovité věci: U kovárny 1143/1, 779 00 Olomouc Nová Ulice

Vlastnické a evidenční údaje

Pan Radoslav Havlík, , podíl: 1 / 2

Paní Vendula Havlíková, , podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém a z podkladové dokumentace.

Místopis

Olomouc je statutární město, centrum Olomouckého kraje. Jedná se o historickou metropoli Hané s rozvinutou infrastrukturou a kompletní nabídkou občanské vybavenosti. Nová Ulice je městská čtvrť a katastrální území v západní části města.

Bytový dům s předmětnou bytovou jednotkou je postavený podél ulice U kovárny, od které je oddělený chodníkem a zeleným pásem. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a rodinné domy. Centrum je vzdálené cca 2km, zastávka tramvaje MHD cca 150m, zastávka autobusu MHD cca 500m. Veškerá občanská vybavenost a služby (základní a mateřská škola, úřad, kostel, pošta, sportovní zařízení apod.) se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Vlakové nádraží Olomouc-město je vzdáleno cca 1,1 km. Parkování je omezeně možné na podélných parkovacích stáních v okolních ulicích. V okolí není větší parkovací plocha. Z hlediska bydlení se v rámci města Olomouc jedná o atraktivnější lokalitu s dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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	

Přístup přes pozemky

490/1	Statutární město Olomouc
545/2	Statutární město Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytový dům se dvěma sekcemi (vchody) č.p.1143 a č.p.1144 postavený na pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2. Dům je přístupný hlavním vchodem z ulice U kovárny a zadním

vchodem ze zeleného mezibloku. Nemovitost je napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Bytový dům je panelové technologie, s plochou střechou, bez výtahu. Dle změny prohlášení vlastníka má pět nadzemních podlaží. V 1.NP jsou bytové a společné prostory se sklepy. Od druhého nadzemního podlaží jsou pouze bytové jednotky, čtyři na podlaží a přímo osvětlené dvouramenné schodiště.

Bytový dům byl dán do užívání v roce 1963. Je v dobrém technickém stavu, průběžně modernizovaný. Je provedena výměna oken za plastová, oprava střechy, zateplení fasády a oprava balkonů, výměna vstupních portálů, výměna rozvodů ZTI.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.1143/4 s příslušenstvím o velikost 3+1/B umístěná ve 2.NP. K předmětné nemovitosti patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p.1143, čp.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2 ve výši 611/22186.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| 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 |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
Komentář: Dle LV č.3409 na nemovitosti vázne:
zástavní právo smluvní
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - k podílu 1/2
zahájení exekuce
nařízení exekuce
Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou :
V-5219/2021-805
Z-2596/2021-805

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.1143/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Podíl na pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.1143/4

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/ na bytové jednotce č.1143/4, (LV č.3409), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.1143 a č.p.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a st.1021/2 (LV č.1455), k.ú.Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc
Adresa předmětu ocenění:	U kovárny 1143/1 779 00 Olomouc Nová Ulice
LV:	3409
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Nová Ulice
Počet obyvatel:	100 663
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,877,00 \text{ Kč/m}^2$	

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. a č. 488/2020 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)	I	1,05

služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

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

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

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

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: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční 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: Vlivy zvyšující cenu - výrazný nedostatek obdobných bytů na lokálním trhu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,998}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,442}$$

1. Bytová jednotka č.1143/4

1.1. byt

Jedná se o třístranně Z do ulice S a V do zeleně orientovaný byt 3+1/B, umístěný ve 2.NP. Jedná se o krajní byt. Sklepní kóje je umístěna v 1.NP. Ze společné chodby se vstupuje do malé předsíně. Z ní jsou přístupné obývací pokoj, kuchyně, koupelna, WC. Obývací pokoj je průchozí do dalších dvou pokojů. Na balkon se vstupuje z obývacího pokoje. Bytové jádro je původní. Ze strany předsíně je zděné, ze strany kuchyně umakartové. Náslapné vrstvy podlah obytných místností tvoří původní vlysy, částečně zakryté kobercem, v předsíni a kuchyni s PVC, v koupelně a WC s keramickou dlažbou. Stěny bytu jsou opatřené malbou, keramický obklad je za plynovým sporákem. Vnitřní dveře jsou původní náplňové do ocelových zárubní, vstupní polstrované protipožární. Okna jsou původní dřevěná zdvojená, nová plastová pouze u balkonu. Vybavení tvoří vana, umývadlo, běžné WC kombi. Vytápění je ústřední z výměníku, ohřev vody centrální. Vybavení kuchyně je původní, tvořené malou kuchyňskou linkou, plynovým sporákem a spíží. Z ostatních konstrukcí a vybavení je domácí telefon, rozvod televizní antény pod omítkou, vestavěné skříně v předsíni.

S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové panelové	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady v kuchyni	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch PVC a keramická dlažba	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, jedno plastové	S	100
14. Povrchy podlah	vlysy, koberce, PVC, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s výměníkem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	standardní	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžný rozvod	S	100
20. Vnitřní plynovod	běžný rozvod	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu, vestavěné skříně	S	100
26. Instalační pref. jádra	koupelny, WC	S	100

Byt je v původním podstandardním technickém stavu, opotřebovaný běžným užíváním.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomouc
Stáří stavby:	58 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 353,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	18,4 *	1,00 =	18,40 m ²
pokoj:	12,4 *	1,00 =	12,40 m ²
pokoj:	11,6 *	1,00 =	11,60 m ²
kuchyně:	8,6 *	1,00 =	8,60 m ²
koupelna:	2,1 *	1,00 =	2,10 m ²
WC:	1 *	1,00 =	1,00 m ²
předsíň:	5,5 *	1,00 =	5,50 m ²
spíž:	0,5 *	1,00 =	0,50 m ²
sklepní kóje:	1 *	0,10 =	0,10 m ²
balkon:	1,9 *	0,17 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			60,52 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - původní bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon a sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - podprůměrný stav, před stavebními úpravami	III	0,85

Koeficient pro stáří 58 let:

$$s = 1 - 0,005 * 58 = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,543}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 36\,353,- \text{ Kč/m}^2 * 0,543 = 19\,739,68 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,52 \text{ m}^2 * 19\,739,68 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,360 = 1\,722\,200,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 722 200,86 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Podíl na pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2

Pozemky, vedené v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jsou zastavěné bytovým domem čp.1143 a čp.1144.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,360$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,360 = 1,442$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 877,-	1,442		2 706,63
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1021/1	300	2 706,63	811 989,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1021/2	299	2 706,63	809 282,37

Stavební pozemky - celkem	599	1 621 271,37
Podíl na pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2 - zjištěná cena celkem	=	1 621 271,37 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Podíl na pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2	=	1 621 271,37 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 621 271,37 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	1 722 200,86 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 1 621 271,37 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 611 / 22 186		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
1 621 271,37 Kč * 611 / 22 186 = 44 649,64 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	44 649,64 Kč
Bytová jednotka č.1143/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 766 850,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Bytová jednotka č.1143/4 - zjištěná cena	=	883 425,25 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1143/4

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu, umístění v domě, příslušenství.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² užitné plochy.

Užitná plocha: 60,52 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č.1145/12
Lokalita:	ul.U kovářny
Popis:	panelový bytový dům č.p.1145/5, obdobný byt 2+1/B+sklepní kóje vytápění : dálkové ohřev vody : centrální stav : po rekonstrukci prodej realizován pod č.V-18050/2020-805, založení řízení 14.12.2020, Katastrální pracoviště Olomouc

Užitná plocha:	51,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 980 000	51,70	57 640	1,00	57 640



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Název:	Byt č.896/9			
Lokalita:	tř.Svornosti			
Popis:	panelový bytový dům č.p.896/54, obdobný byt 2+1/B+sklepní kóje vytápění : dálkové ohřev vody : centrální stav : nezjištěn prodej realizován pod č.V-5845/2021-805, založení řízení 7.4.2021, Katastrální pracoviště Olomouc			
Užitná plocha:	52,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.4.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 590 000	52,80	49 053	0,98	48 072



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Název:	Byt č.894/26			
Lokalita:	tř.Svornosti			
Popis:	panelový bytový dům č.p.894/50, obdobný byt 2+1/B+sklepní kóje vytápění : dálkové ohřev vody : centrální stav : nezjištěn prodej realizován pod č.V-12047/2020-805, založení řízení 28.8.2020, Katastrální pracoviště Olomouc			

Užitná plocha:	51,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.8.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 690 000	51,90	51 830	0,98	50 793



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Název:	Byt č.894/267			
Lokalita:	tř.Svornosti			
Popis:	panelový bytový dům č.p.894/50, obdobný byt 3+1/B+sklepní kóje vytápění : dálkové ohřev vody : centrální stav : nezjištěn prodej realizován pod č.V-13085/2020-805, založení řízení 16.9.2020, Katastrální pracoviště Olomouc			
Užitná plocha:	60,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 641 000	60,80	43 438	1,00	43 438



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Minimální jednotková porovnávací cena	43 438 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 986 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	57 640 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	49 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	60,52 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 965 480 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.1143/4	1 766 851,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 722 200,86 Kč
1.2. Podíl na pozemcích p.č.st.1021/1 a p.č.st.1021/2	44 649,63 Kč
	<u> </u>
	= 1 766 851,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 766 851,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 766 850,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetšedesátšesttisícsmsetpadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu ideálního
spoluvlastnického podílu ve výši 1/2
883 430 Kč**

slovy: Osmsetosmdesátřítisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č.1143/4	2 965 480,- Kč
-------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	2 965 480 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

dobré umístění v domě

omezená nabídka v lokalitě jednotek dané dispozice

Slabé stránky

technologie domu

technický stav bytu

omezená možnost parkování

Obvyklá cena bytové jednotky č.1143/4, (LV č.3409), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.1143 a č.p.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a st.1021/2 (LV č.1455), k.ú.Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc. činí

Obvyklá cena

2 950 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesátisíc Kč

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č.1143/4, (LV č.3409), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.1143 a č.p.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a st.1021/2 (LV č.1455), k.ú.Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc činí

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č.1143/4, (LV č.3409), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.1143 a čp.1144 a pozemcích p.č.st.1021/1 a st.1021/2 (LV č.1455), k.ú.Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost byla celá zpřístupněná.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez skutečností snižujících přesnost závěru.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 3409	7
Výpis z katastru nemovitostí LV 1455	5
Snímek katastrální mapy	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j. Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2703 evidence posudků.

V Praze 10.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567
149 00 Praha 4

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU **č: 2703-33/2021**

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 3409	7
Výpis z katastru nemovitostí LV 1455	5
Snímek katastrální mapy	1





Mapa oblasti

