

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13563-785/2021

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s.
insolvenční správce dlužníků Radoslava Pastorka a
Dagmar Krátké, U podjezdu 38/5, 779 00 Olomouc-
Pavlovičky
Údolní 552/65
602 00 Brno

Číslo jednací: KSOL 20 INS 243/2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: U podjezdu 38/5, Olomouc, okres Olomouc

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 31.03.2021

Zpracováno ke dni: 31.03.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.04.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 38/9 a podílu ve výši 692/7058 na společných částech budovy č.p. 38 a pozemku parc. č. st. 77 v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Pavlovičky.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 38/9
Adresa předmětu ocenění:	U podjezdu 38/5, Olomouc, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Ulice:	U podjezdu
Katastrální území:	Pavlovičky
Počet obyvatel:	100 663

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Pastorka a paní Krátké.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Krátká Dagmar, U podjezdu 38/5, Pavlovičky, 77900 Olomouc

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 38/9 a podíl ve výši 692/7058 na společných částech budovy č.p. 38 a pozemku parc. č. st. 77 v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Pavlovičky.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a je bez podzemního podlaží. V domě se nachází půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má betonové, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou vápenocementové, na západní stěně omítky chybí a zateplení pláště není provedeno. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště a půda.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1950.

Objekt má stěny provedené podstandardně (částečně chybí omítky), střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 2. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 17,41 m², spíž o výměře 4,31 m², pokoj o výměře 18,31 m², pokoj o výměře 24,37 m², balkon o výměře 3,47 m² a koupelna s WC umístěná mimo byt o výměře 6,01 m², Podlahová plocha činí 70,42 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 73,89 m².

Bytové jádro se nevyskytuje. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na sever a východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech jsou položeny koberce, v kuchyni je podlaha řešena kobercem a linem, koupelna má keramickou dlažbu, ve spíži je teraco.

V bytě jsou instalovány anténní rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Řešení vytápění v bytě: plynový kotel, kamna a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Pozemek je bez porostů, není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno.

Bytový dům je situovaný na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci je kompletní soustava úřadů a je zde pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí v nepříznivé lokalitě v sousedství s železnicí a frekventované komunikace. V docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, na západní stěně chybí
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, půda
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	zdívo: podstandardní prvek (částečně bez omítek) střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	nevyskytuje se
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, východ
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry

	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák							
	Popis místností a rozměry v m2	Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,01 m ²					
		Kuchyně	Kuchyně	17,41 m ²					
		Ostatní prostory	Spíž	4,31 m ²					
		Pokoj	Pokoj	18,31 m ²					
		Pokoj	Pokoj	24,37 m ²					
		Podlahová plocha		70,42 m ²					
		Příslušenství	Balkon	3,47 m ²					
		Podlahová plocha vč. příslušenství		73,89 m ²					
	Elektřina	230V							
	Vodovod	vodovod							
	Svod splašek	veřejná kanalizace							
	Plynovod	ano							
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel, kamna							
	Topná tělesa	závěsné radiátory							
Řešení ohřevu vody v bytě	bojler								
Podlahy v bytě	místnosti: koberce kuchyně: koberce, lino koupelna, WC: keramická dlažba ostatní: teraco								
Popis stavu bytové jednotky	dobrý								
Rekonstrukce	<table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2009</td></tr></table>			Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	celková	2009
Konstrukce	Rozsah	Rok							
okna	celková	2009							
Vady bytové jednotky	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: bez vad								
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů							
	Sklon pozemku	rovinatý							
	Oplocení	neoploceno							
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno							
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s administrativní zónou							
	Poloha v obci	severovýchodní okraj obce							
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v obci, v obci je pobočka České pošty							
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita - blízkost							

		železnice a frekventované komunikace, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Koupelna s WC jsou mimo byt.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Negativní - Přístup k nemovitosti je přes pozemek ve vlastnictví cizí osoby bez zajištění věcným břemenem.	I	-0,04
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,109}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,932}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,806}$$

1. Bytová jednotka č. 38/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomouc
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 353,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
koupelna s WC:	(2,292*2,622) *	1,00 = 6,01 m ²
kuchyně:	(4,865*3,579) *	1,00 = 17,41 m ²
spíž:	(1,191*3,622) *	1,00 = 4,31 m ²
pokoj:	(2,982*6,140) *	1,00 = 18,31 m ²

pokoj:	$(3,976 \cdot 6,130) \cdot 1,00 =$	24,37 m ²
balkon:	$(2,228 \cdot 1,559) \cdot 0,17 =$	0,59 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,00 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: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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. Kriterium jinde 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 71 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 71 = \mathbf{0,645}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,645 = \mathbf{0,632}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,840}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 36\,353,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,632 = 22\,975,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 71,00 \text{ m}^2 \cdot 22\,975,10 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,960 \cdot 0,840 = 1\,315\,425,57 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 315 425,57 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 38/9 1 315 425,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 315 425,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 315 430,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 38/9

Bytová jednotka č. 38/9, v ulici U podjezdu, obec Olomouc					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U podjezdu, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 70,42 m ²	Dobrý	Cihlová	balkon
1	Dobrovského, Olomouc, okres Olomouc	3+1, 70 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep
2	Edisonova, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 64 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	balkon, komora, sklep
3	kpt. Nálepky, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 57 m ²	Dobrý	Cihlová	
4	Divišova, Olomouc, okres Olomouc	3+kk, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep, balkon
5	Hodolanská, Olomouc, okres Olomouc	4+kk, 98 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	sklep
6	Dr. Milady Horákové, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 86 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep, půdní kóje

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	47.857,14 Kč	Nepoužit	47.857,14 Kč	1.05	1.00	1.00	1.00	1.01	1.15	1.2196	39.240,03 Kč
2	43.750,00 Kč	0.9	39.375,00 Kč	1.00	1.03	0.90	1.00	1.04	1.15	1.1087	35.514,57 Kč
3	50.877,19 Kč	0.9	45.789,47 Kč	1.05	1.05	0.95	1.00	0.99	1.15	1.1924	38.401,11 Kč
4	41.891,89 Kč	Nepoužit	41.891,89 Kč	1.02	0.99	1.05	1.00	1.03	1.15	1.2559	33.356,08 Kč
5	35.306,12 Kč	Nepoužit	35.306,12 Kč	1.05	0.89	1.10	1.00	1.00	1.15	1.1821	29.867,30 Kč
6	39.418,60 Kč	0.9	35.476,74 Kč	1.01	0.94	1.00	1.00	1.03	1.15	1.1246	31.546,09 Kč
Celkem průměr											34.654,20 Kč
Minimum											29.867,30 Kč
Maximum											39.240,03 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.743,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											30.910,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											38.397,71 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce – právní vady, oceňovaná nemovitost má koupelnu s WC mimo byt Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu, je bez právních vad, sociální zařízení je součástí bytu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – je bez právních vad, sociální zařízení je součástí bytu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu, stav, velikost, je bez právních vad, sociální zařízení je součástí bytu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, je bez právních vad, sociální zařízení je součástí bytu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu, stav, je bez právních vad, sociální zařízení je součástí bytu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – je bez právních vad, sociální zařízení je součástí bytu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

34.654,20 Kč/m²

*

70,42 m²

= 2.440.349 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.440.000 Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 38/9, v ulici U podjezdu, obec Olomouc					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	U podjezdu, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 70.42 m ²	Dobrý	Cihlová	balkon
1	Dobrovského, Olomouc, okres Olomouc	3+1, 70 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep
2	Edisonova, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 64 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	balkon, komora, sklep
3	kpt. Nálepky, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 57 m ²	Dobrý	Cihlová	
4	Divišova, Olomouc, okres Olomouc	3+kk, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep, balkon
5	Hodolanská, Olomouc, okres Olomouc	4+kk, 98 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	sklep
6	Dr. Milady Horákové, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 86 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep, půdní kóje

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	47.857,14	-	47.857,14
2	43.750,00	0,90	39.375,00
3	50.877,19	0,90	45.789,47
4	41.891,89	-	41.891,89
5	35.306,12	-	35.306,12
6	39.418,60	0,90	35.476,74
Maximální hodnota		47.857,14	(případ č.1)
Minimální hodnota		35.306,12	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,3555	OK
Aritmetický průměr		40.949,39	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 38/9, v ulici U podjezdu, obec Olomouc						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	U podjezdu, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 70.42 m ²	Dobrý	Cihlová	balkon	X
1	Dobrovského, Olomouc, okres Olomouc	3+1, 70 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep	3
2	Edisonova, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 64 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	balkon, komora, sklep	3
3	kpt. Nálepky, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 57 m ²	Dobrý	Cihlová		3
4	Divišova, Olomouc, okres Olomouc	3+kk, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep, balkon	3
5	Hodolanská, Olomouc, okres Olomouc	4+kk, 98 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	sklep	3
6	Dr. Milady Horákové, Olomouc, okres Olomouc	2+1, 86 m ²	Dobrý	Cihlová	sklep, půdní kóje	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	47.857,14	-	47.857,14	3	143.571,42
2	43.750,00	0,90	39.375,00	3	118.125,00
3	50.877,19	0,90	45.789,47	3	137.368,41
4	41.891,89	-	41.891,89	3	125.675,67
5	35.306,12	-	35.306,12	3	105.918,36
6	39.418,60	0,90	35.476,74	3	106.430,22
Mezisoučet				18	737.089,08
Celkem					<u>40.949,39</u>

Základní cena: 40.949,39 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$40.949,39 * 0,8500 = \mathbf{34.806,98 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

34.806,98 Kč/m²

* 70,42 m²

= 2.451.107,53 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.450.000,-- Kč

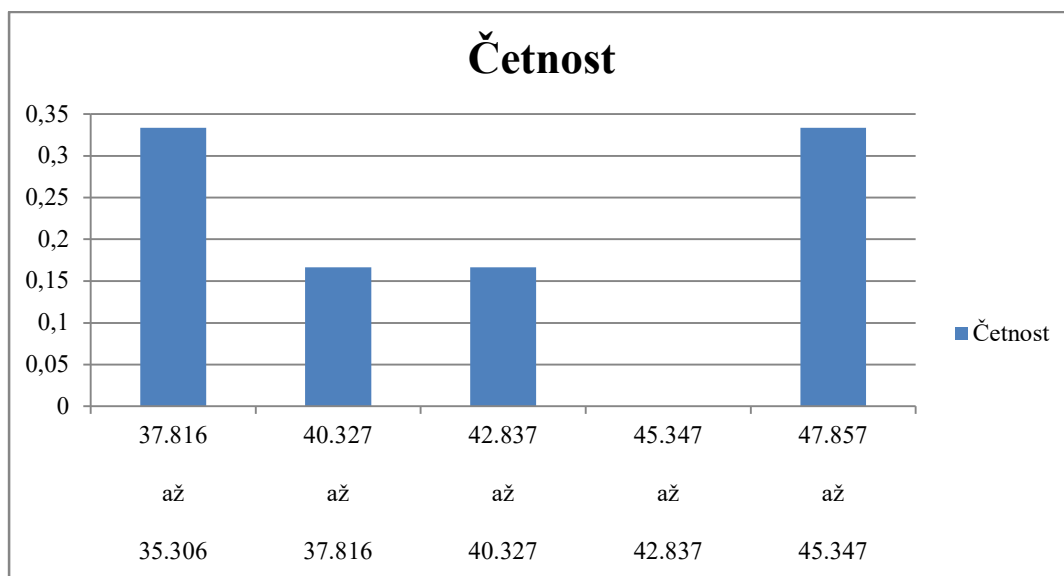
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	47.857	-	47.857,14
2	43.750	0,90	39.375,00
3	50.877	0,90	45.789,47
4	41.892	-	41.891,89
5	35.306	-	35.306,12
6	39.419	0,90	35.476,74
Střední hodnota			40.949,39
Medián			40.633,45
Rozdíl max-min			12.551,02
Minimum			35.306,12
Maximum			47.857,14

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
35.306	až	37.816	2	0.333333333333333
37.816	až	40.327	1	0.166666666666667
40.327	až	42.837	1	0.166666666666667
42.837	až	45.347	0	0
45.347	až	47.857	2	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **35.306,12 Kč/m²** do **47.857,14 Kč/m²**

* 70,42 m²

od 2.486.256,97 Kč do 3.370.099,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2.490.000,-- Kč do 3.370.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.315.430,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.440.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.450.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.490.000,-- Kč do 3.370.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.440.000 Kč

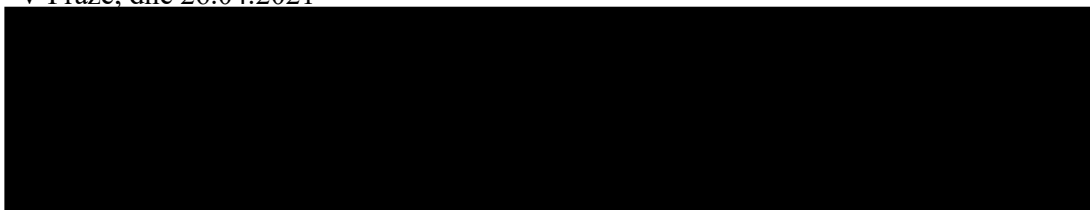
Slovy: dvě miliony čtyřista čtyřicet tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 26.04.2021



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13563-785/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí včetně vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z povodňové mapy, výřez z cenové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2021 00:00:00

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 20 INS 243 / 2021 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710938 Pavlovičky

List vlastnictví: 258

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Blažek Tomáš,

382/3529

Hurníková Zdenka,

480/3529

Olomouc

Krátká Dagmar,

346/3529

Olomouc

Nakládalová Martina,

361/3529

Peška Jan Mgr.,

842/3529

Sedláček Tomáš Ing.,

637/7058

Tatai Robert,

85/3529

SJM Tesař Radim a Tesařová Lenka,

1067/7058

Zendulková Anna,

181/3529

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 77

629

zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Na pozemku stojí stavba: Pavlovičky, č.p. 38, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Pavlovičky, č.p. 38

byt.dům

St. 77

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Č.p./
Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ
jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

Podíl na
jednotce

38/1

byt

273

byt.z.

764/7058

Spoluvlastníci

Blažek Tomáš

38/2

byt

283

byt.z.

762/7058

Spoluvlastníci

Hurníková Zdenka

38/3

byt

275

byt.z.

637/7058

Spoluvlastníci

Sedláček Tomáš Ing.

38/4

byt

274

byt.z.

777/7058

Spoluvlastníci

Tesař Radim a Tesařová Lenka

38/5

byt

272

byt.z.

444/7058

Spoluvlastníci

Peška Jan Mgr.

38/6

byt

276

byt.z.

722/7058

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 08.01.2021 00:00:00

Obec: 500496 Olomouc

List vlastnictví: 258

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2021 00:00:00

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 710938 Pavlovičky List vlastnictví: 258

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

a nebytového prostoru.

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: 10.02.2021 11:54:58

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2021 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 20 INS 243 / 2021 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0712 Olomouc	Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 710938 Pavlovičky	List vlastnictví: 278
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor Podíl
Vlastnické právo	
Krátká Dagmar, [REDACTED]	
B Nemovitosti	
Jednotky	Podíl na
Č.p./	společných částech
Č.jednotky	domu a pozemku
Způsob využití	Typ jednotky
Způsob ochrany	
38/9 byt	byt.z. 692/7058
Vymezeno v:	
Budova Pavlovičky, č.p. 38, byt.dům, LV 258	
na parcele St. 77, LV 258	
Parcela St. 77 zastavěná plocha a nádvoří	629m2
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	
zajišťující pohledávky do výše 260.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 260.000,- Kč vzniklé do 20.10.2033	
- týká se i podílu k pozemku	
Oprávnění pro	
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000	
Praha 4, RČ/IČO: 45244782	
Povinnost k	
Jednotka: 38/9	
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2013.	
V-8921/2013-805	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Smlouva o převodu jednotky k úhradě vypořádacího podílu člena družstva (§ 234 obč.z.) ze dne 03.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.04.2008.	
Pro: Krátká Dagmar, [REDACTED]	V-4720/2008-805
	RČ/IČO: [REDACTED]
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 08.01.2021 00:00:00

Obec: 500496 Olomouc

List vlastnictví: 278

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

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.

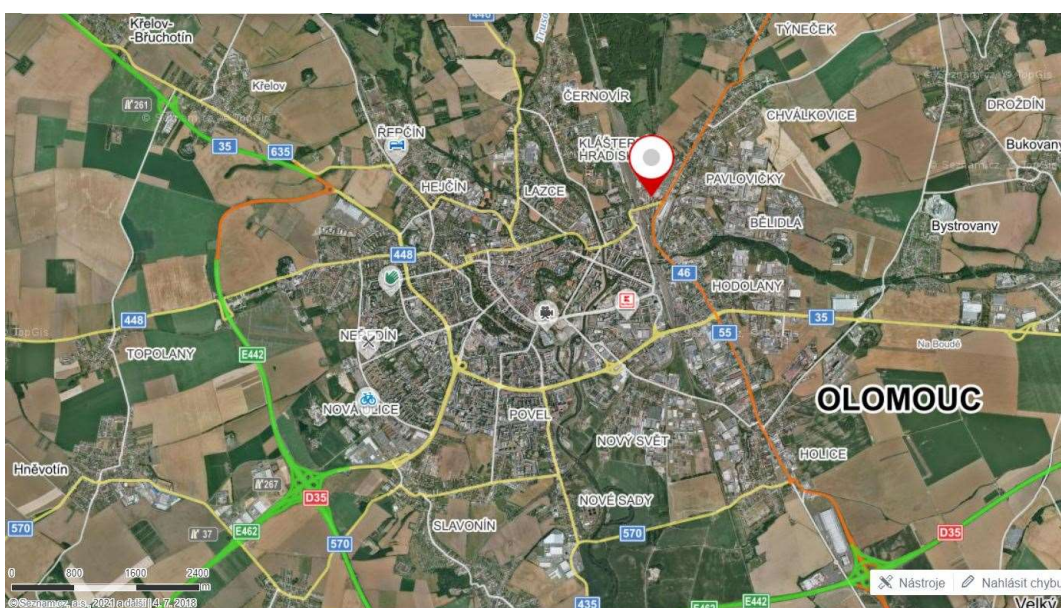
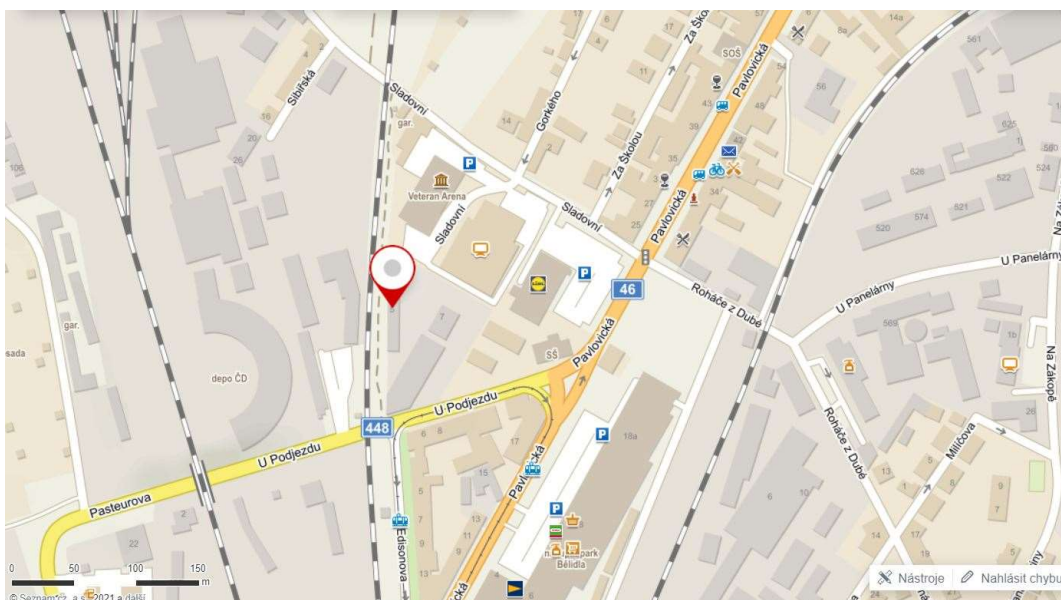
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.02.2021 12:24:17

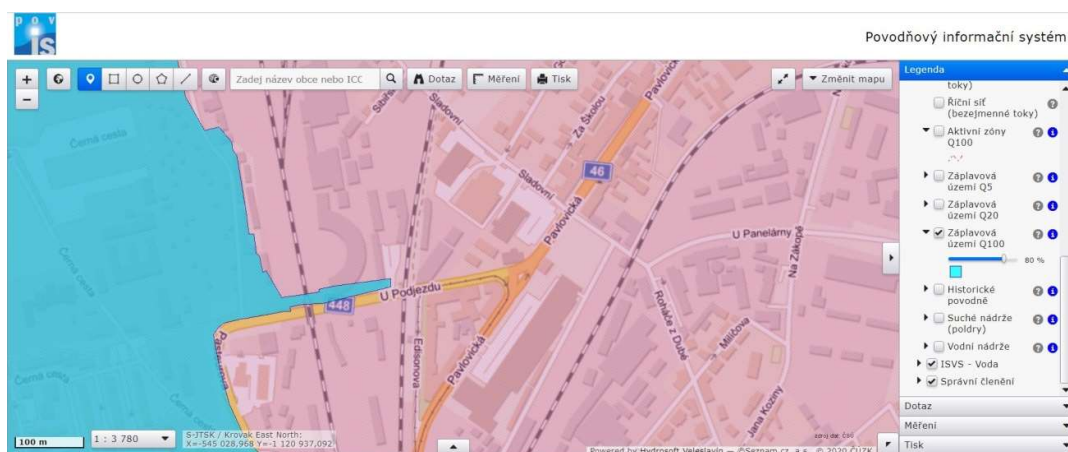
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 806.

strana 2

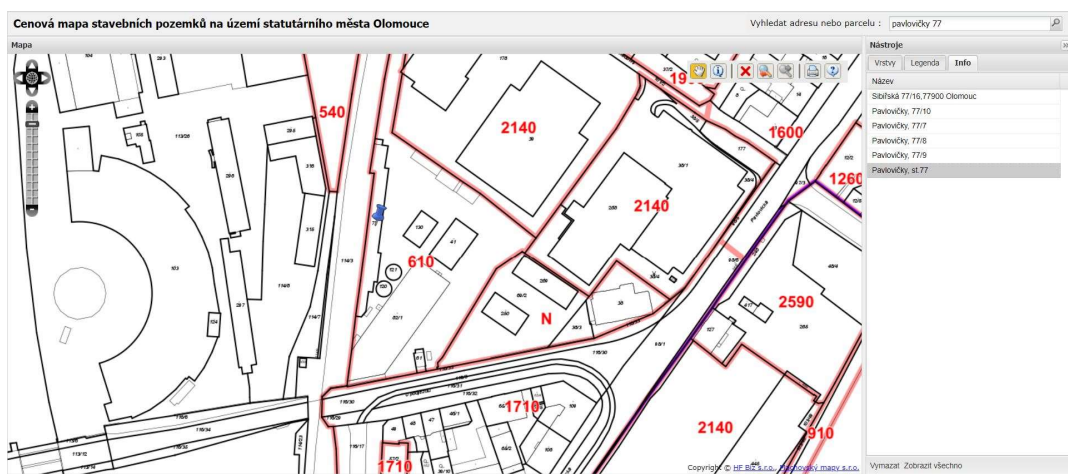
Mapy oblasti



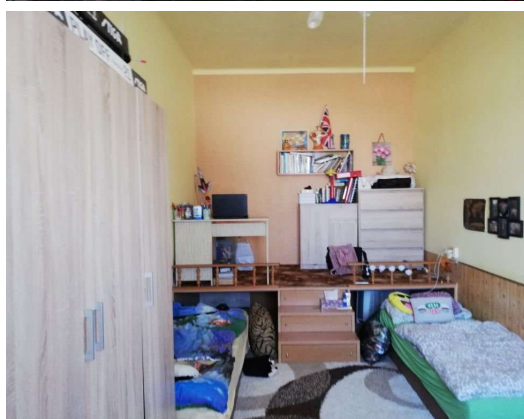
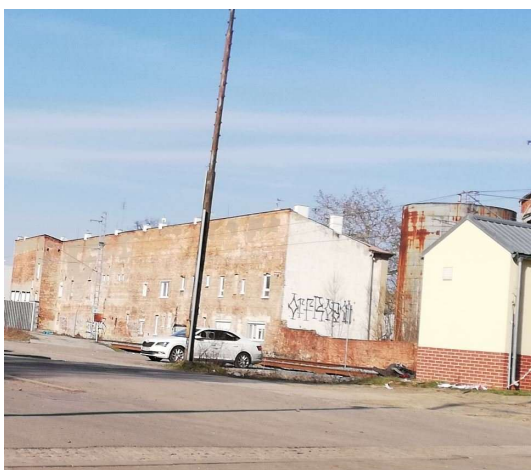
Výřez z povodňové mapy

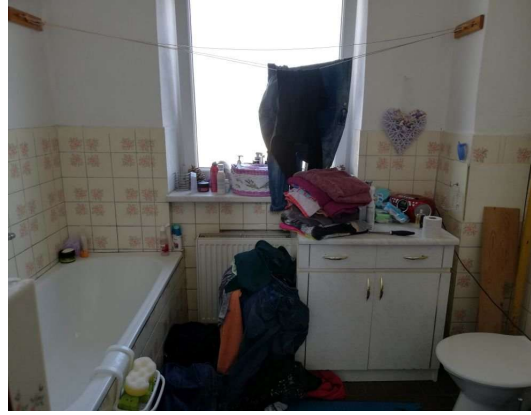


Výřez z cenové mapy



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

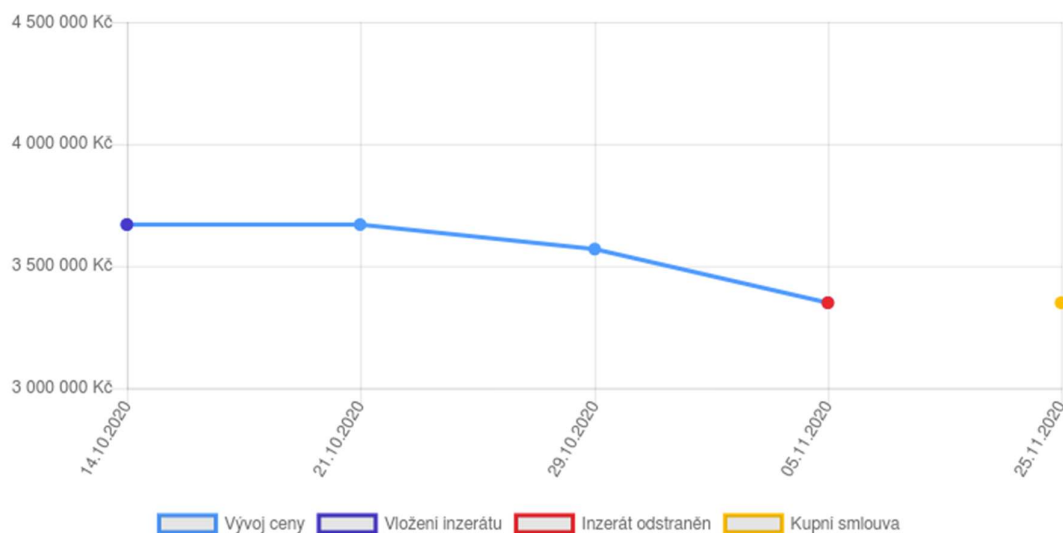


Prodej, Byt, 70 m², Dobrovského, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 3.350.000 Kč

Adresa: Dobrovského, Olomouc, okres Olomouc

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dobrovského, Olomouc, okres Olomouc	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	3 350 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	25.11.2020	Podlahová plocha	70
Číslo řízení	V-17979/2020-805	Plocha užitná	74
Poznámka k ceně	3 570 000 Kč	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

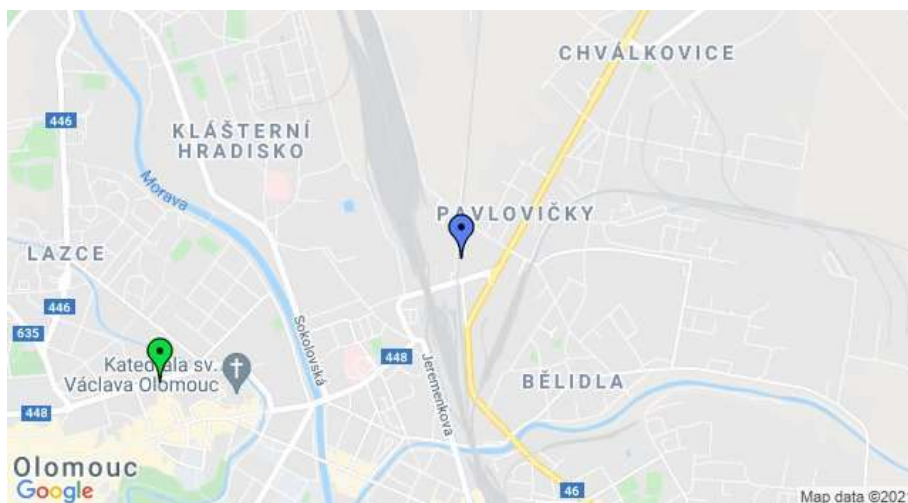
Slovní popis

Exklusivně nabízíme prodej bytu 3+1 v Olomouci. Byt se nachází ve 3.patře cihlového domu na ul. Dobrovského blízko středu města. Byt je v původním stavu, má plastová okna, na podlaze jsou parkety z masivu. Pokoje jsou orientované na jižní stranu s výhledem na historické centrum. Dispozice: Obývací pokoj 17.02 m², ložnice 14.18 m², pokoj 16.05 m², kuchyně 10 m², koupelna 3.7 m², WC 1.38 m², předstíh 8 m², sklep 3,19 m². Pevné měsíční náklady jsou 3360 Kč, z toho fond oprav 1837 Kč (vč. splátky revitalizačního úvěru), 854 Kč vytápění, 669 Kč provozní náklady (správa, pojištění, úklid atp.). Dále se hradí spotřeba vody + elektřina a plyn. Dům je po revitalizaci, má plastová okna a vstupní dveře, zateplenou fasádu ze severní strany, zánovní střešní krytinu a vlastní plynovou kotelnu. K bytu se váže povinnost splácet podíl na úvěru, k 1.9.2020 činil zůstatek 41.623 Kč a ve fondu oprav nasporeno na byt 35.591 Kč. Cena je vč. provize i právních služeb. Před osobní prohlídkou se prosím podívejte se na 3D virtuální prohlídku na naší domovské stránce agent.cz, kde si byt prohlédnete mnohem lépe než z běžných fotografií či videa: <http://agent.cz/nemovitosti/byt-prodej-3-1-sumperk-0673-nid5488.aspx>

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 64 m², Edisonova, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 2.800.000 Kč

Adresa: Edisonova, Olomouc, okres Olomouc

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Edisonova, Olomouc, okres Olomouc	Dispozice	2+1
Cena	2 800 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně	2 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	64
Provize	včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

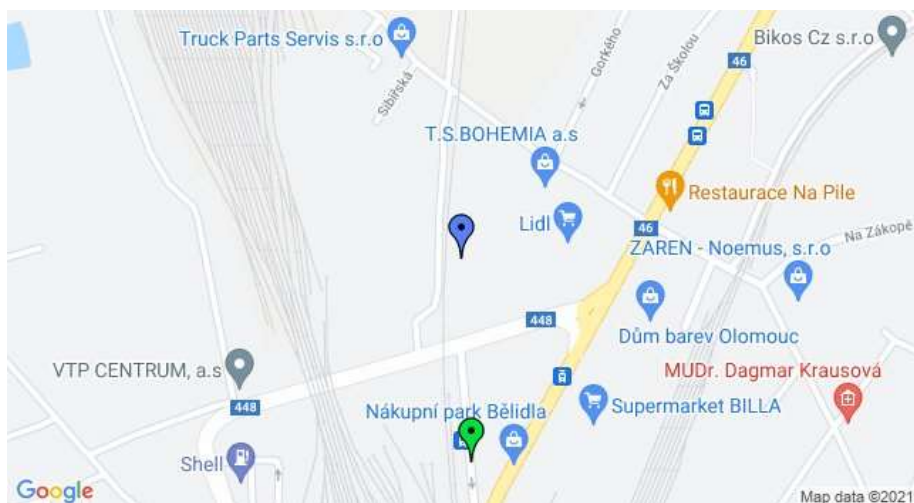
Slovní popis

Exkluzivní prodej cihlového bytu v Olomouci na ulici Edisonova. Byt je o výměře 60m². Součástí bytu je balkon, komora v mezipatře o výměře 1,26m² a zděný sklep. Byt je v původním stavu, nutná rekonstrukce. Pokoje jsou neprůchozí, vstup na balkon z koupelny. V bytě jsou plastová okna. Za domem se nachází společná zahrada o výměře 95m², Jedná se o lokalitu v blízkosti MHD a obchodního nákupního centra. Další bližší informace Vám poskytne makléř na uvedeném telefonním čísle.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

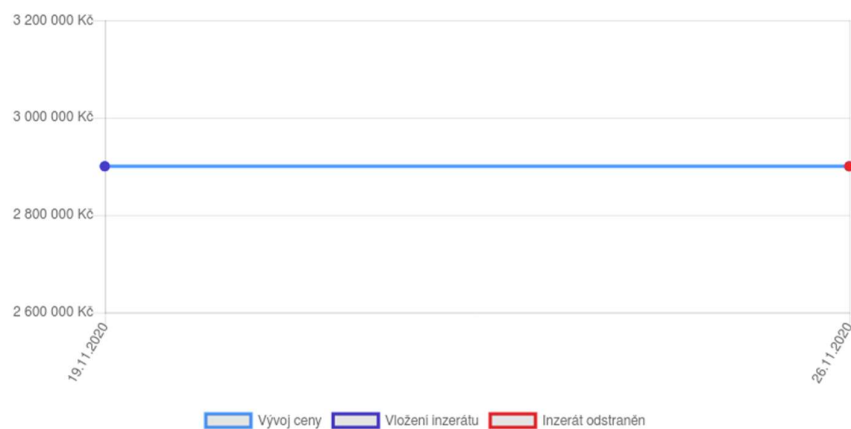


Prodej, Byt, 57 m², kpt. Nálepky, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 2.900.000 Kč

Adresa: kpt. Nálepky, Olomouc, okres Olomouc

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	kpt. Nálepky, Olomouc, okres Olomouc	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 900 000 Kč	Podlahová plocha	57
Poznámka k ceně	2 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	57
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

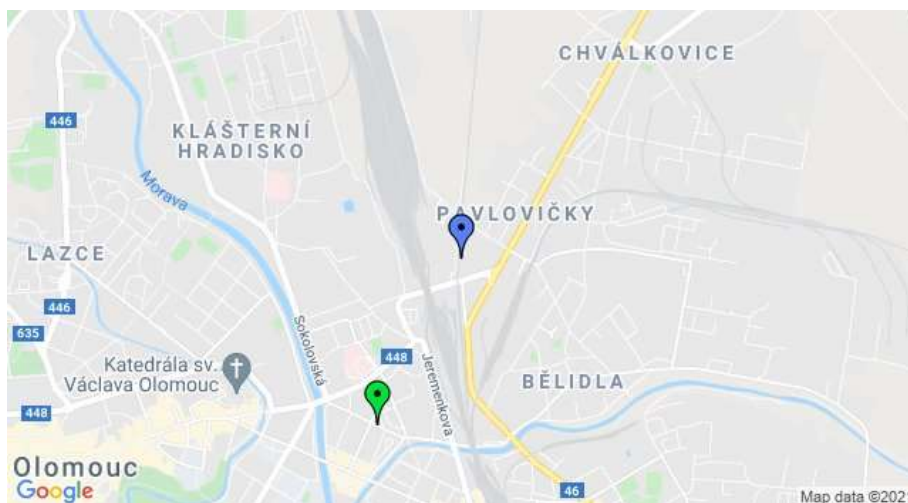
Slovní popis

Nabízíme prodej cihlového bytu v OV o dipozici 2+1, o výměře 57 m² v Olomouci na ul. kpt. Nálepky. Byt je umístěný v 1. patře cihlového domu bez výtahu ve velmi oblíbené a vyhledávané lokalitě poblíž centra i Hl. nádraží. Byt bez balkónu je velice dobře dispozičně řešený, pokoje o výměře 16,6 m² a 13,3 m² jsou neprůchozí, z chodby vstupuje se do každé místnosti zvlášť. Okna původní, dřevěná. Podlahy parkety, dlažba, lino. Byt je určený k rekonstrukci, původní stav. kuchyň včetně kuch. linky, sporáku. Samostatná koupelna s vanou. Samostatné WC. V bytě nová elektroinstalace v mědi. Velmi nízké měsíční náklady. Poblíž domu MŠ, ZŠ, obchody, služby, krásné a klidné prostředí nábřeží řeky Bystřičky, vhodné k procházkám a relaxací. Žádaná lokalita. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

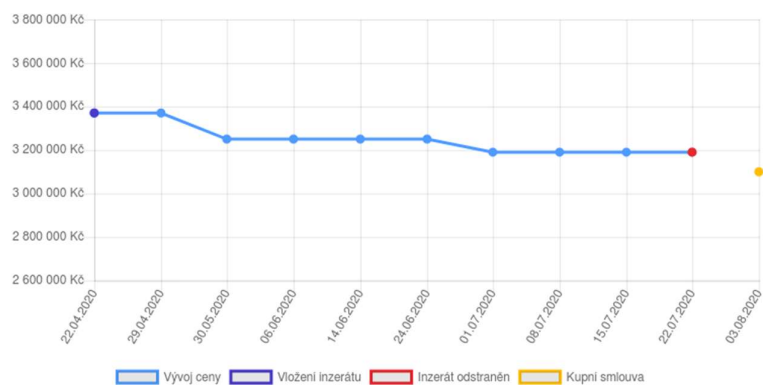


Prodej, Byt, 74 m², Divišova, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 3.100.000 Kč

Adresa: Divišova, Olomouc, okres Olomouc

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



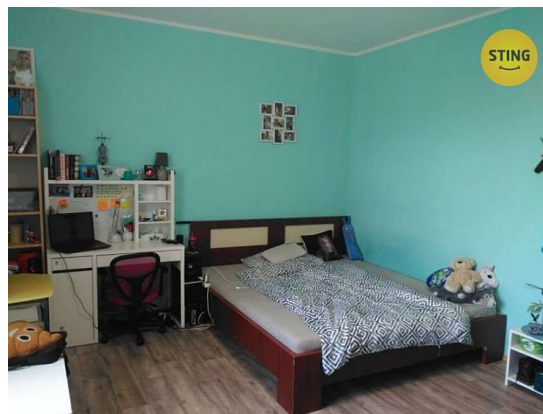
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

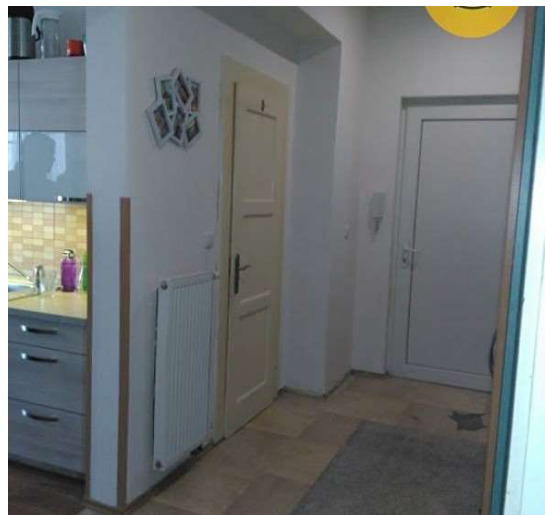
Adresa	Divišova, Olomouc, okres Olomouc	Dispozice	3+kk
Cena dle kupní smlouvy	3 100 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	03.08.2020	Podlahová plocha	74
Číslo řízení	V-11237/2020-805	Plocha užitná	74
Poznámka k ceně	3 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu	Rušná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

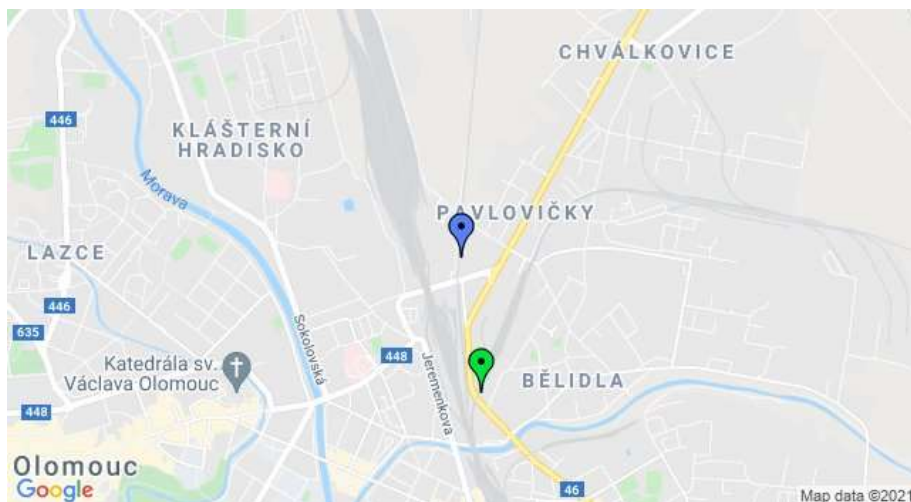
Ve výhradním zastoupení nabízíme ke koupi byt o celkové ploše 74 m² dispozičně řešen jako 3+kk nacházející se ve 4.NP cihlového domu na ulici Divišova v Olomouci. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2015, elektřina v mědi, nové podlahy, kuchyňská linka, plynový kotel, rozvody tepla. Byt má plastová okna, vytápění a ohřev vody je zajištěn centrálním plynovým kotlem. K bytu náleží prostorný zděný sklep. Parkování je možné zezadu za domem na pozemku SVJ. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost. V případě Vašeho zájmu kontaktujte našeho makléře. S případným financováním Vám rádi pomůžeme prostřednictvím našeho hypotečního centra. Do konce července 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,99 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

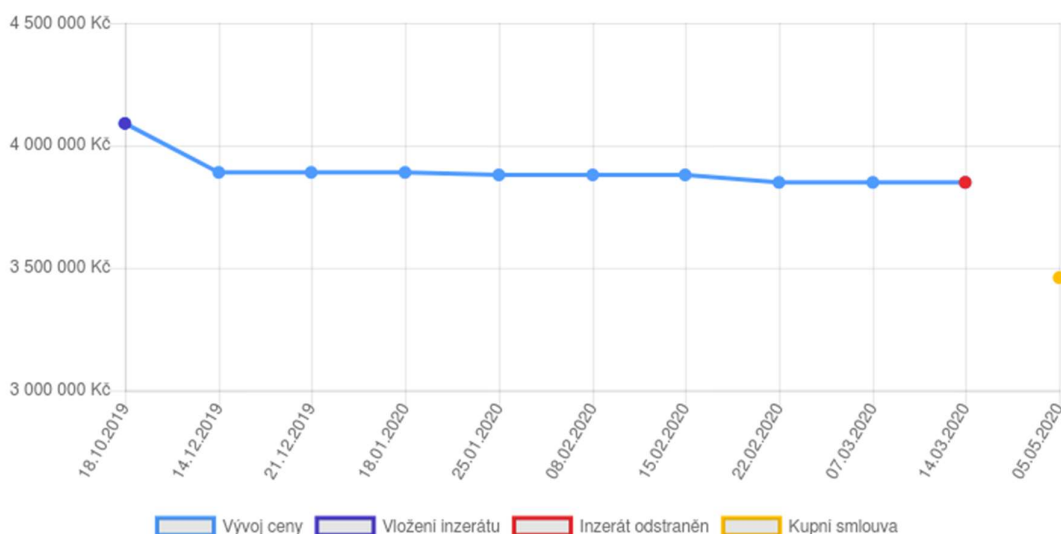


Prodej, Byt, 98 m², Hodolanská, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 3.460.000 Kč

Adresa: Hodolanská, Olomouc, okres Olomouc

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hodolanská, Olomouc, okres Olomouc	Dispozice	4+kk
Cena dle kupní smlouvy	3 460 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Kupní smlouva podepsaná dne	05.05.2020	Podlahová plocha	98
Číslo řízení	V-7701/2020-805	Plocha užitná	101
Poznámka k ceně	3 849 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

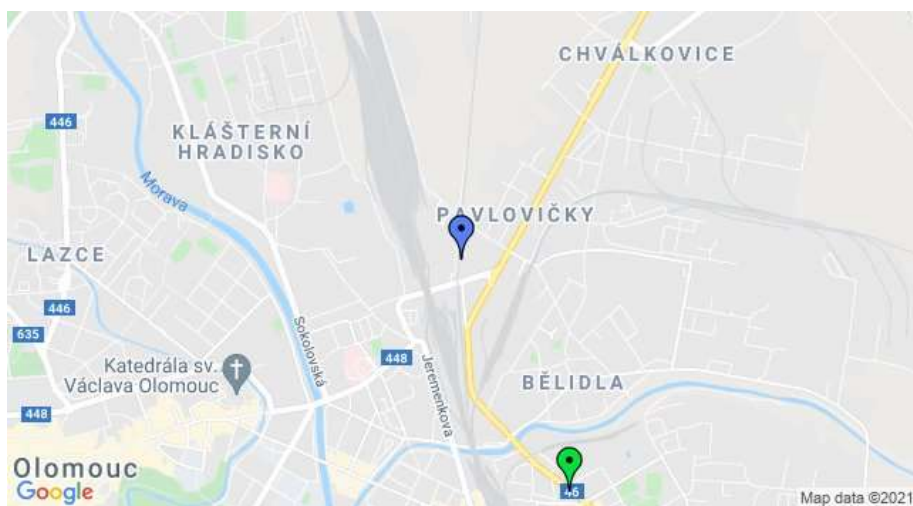
Slovní popis

Máte zájem bydlet v bytě, ze kterého je přímo z kuchyně výstup do vnitrobloku budov na zahradu? Máme pro vás připravený velice světlý, prostorný byt o dispozici 4+kk o celkové ploše 98 m². Byt prošel kompletní rekonstrukcí, je připravený k okamžitému nastěhování nových majitelů. Byt je zrekonstruovaný, částečně vybavený novou kuchyňskou linkou, v koupelně sprchový kout, WC. K bytu náleží prostorná sklepní kóje. Byt je umístěn v přízemí cihlového domu na ulici Hodolanské, kousek od vlakového i autobusového nádraží. Jedná se o jednu z velice vyhledávaných lokalit. Pokud plánujete přijít a prohlédnout si byt, prosím, volejte makléři a rezervujte si přesný čas prohlídky, abychom se vám mohli plně věnovat. Děkuji, těšíme se na vás. Kontaktujte vašeho makléře Karla Jocha

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

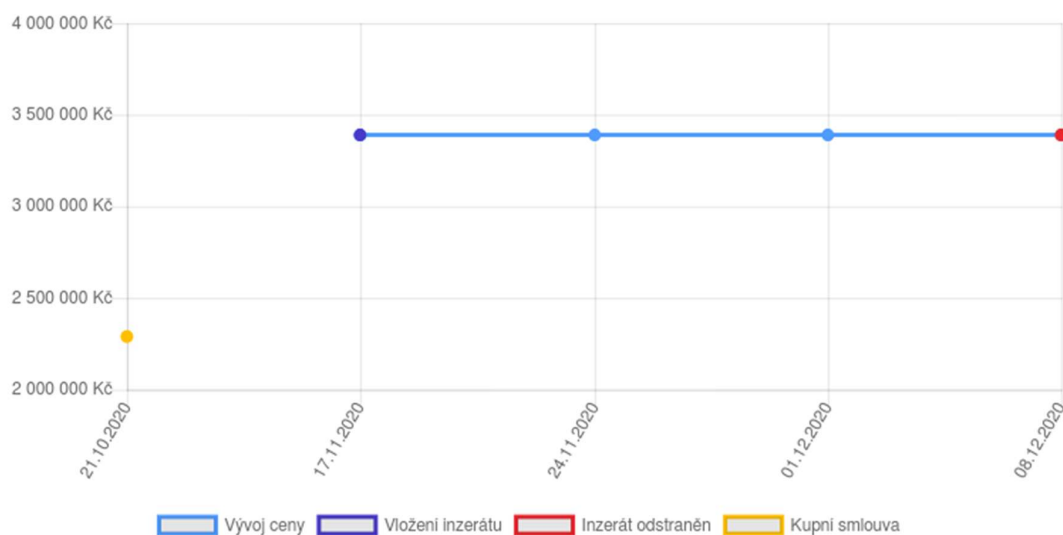


Prodej, Byt, 86 m², Dr. Milady Horákové, Olomouc, okres Olomouc

Celková cena: 3.390.000 Kč

Adresa: Dr. Milady Horákové, Olomouc, okres Olomouc

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dr. Milady Horákové, Olomouc, okres Olomouc	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 390 000 Kč	Podlahová plocha	86
Poznámka k ceně	3 390 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha užitná	86
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

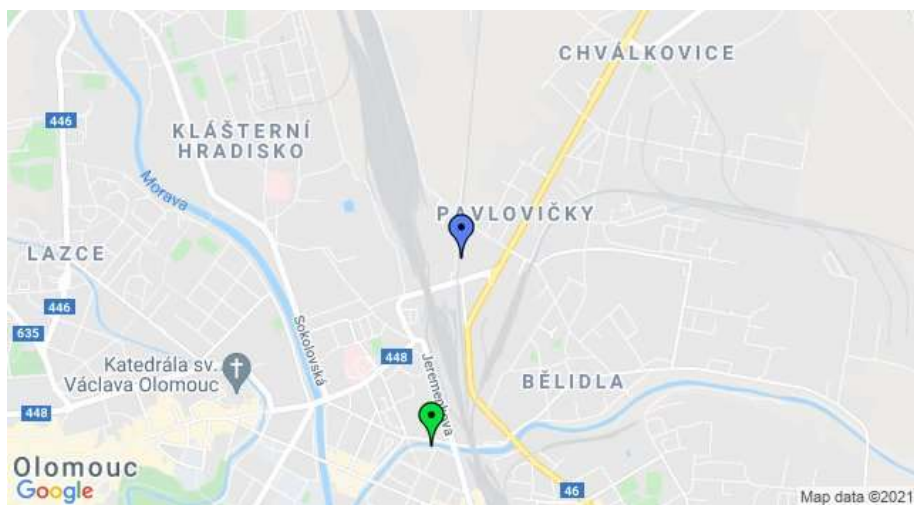
Nabízíme prodej cihlového bytu v OV o dispozici 2+1, o výměře 86,6 m² v Olomouci na ul. Dr. Milady Horákové. Krásný slunný byt je umístěn v 4.NP cihlového domu bez výtahu ve velmi oblíbené a vyhledávané lokalitě poblíž centra i Hlavního nádraží. Byt bez balkónu je velice dobře dispozičně řešený, pokoje o výměře 22 m² a 24,8 m²,

kuchyň 16,4 m², předsín 7,2 m², pokoj pro služebnou 4 m², spíž 1,7 m², lodžie 2 m². Okna z části původní (dřevěná), nová plastová. Podlahy parkety, dlažba, lino. Byt je určený k rekonstrukci, původní stav. Kuchyň včetně kuch. linky, sporáku. Samostatná koupelna s vanou. Samostatné WC. V bytě nová elektroinstalace v mědi. K bytu náleží sklep a půdní kóje. Velmi nízké měsíční náklady. Příjemné a pěkné prostředí, dětské hřiště, okrasná zeleň. V domě je společná kolárna. Poblíž domu MŠ, ZŠ, obchody, služby, krásné a klidné prostředí nábřeží řeky Bystřičky. Žádaná lokalita. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost