

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3546 – 19 / 22

**zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Neředín, obec Olomouc,  
ulice Dělnická :**

- bytu č. 546/22 v bytovém domě č.p. 545, 546 na p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2, s podílem na společných částech domu, s podílem pozemků p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2 a s podílem venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

**Obor a odvětví, specializace  
ve kterých má být podán  
znalecký posudek :**

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

**Objednatel posudku :**

insolvenční správce Ivo Šotek,  
Ostružnická 6, 779 00, Olomouc  
pro insolvenční řízení : KSOL 10 INS 18272/2021  
dlužník Jiřina Grézlová

**Účel posudku :**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro  
účely insolvenčního řízení.

**Posudek vypracoval :**

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

**Datum místního šetření :**

31. 1. 2022

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění :**

31. 1. 2022

**Podle stavu nemovitostí k :**

31. 1. 2022

**Zvláštní požadavky :**

Nejsou

V Litovli 4. 3. 2022

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Číslo vyhotovení :** 1

## **OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ**

<b>A. ZADÁNÍ .....</b>	<b>3</b>
1. Zadání ( účel ocenění ) .....	3
2. Základní pojmy .....	3
<b>B. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
1. Identifikační údaje .....	3
2. Podklady pro vypracování ocenění .....	4
<b>C. NÁLEZ .....</b>	<b>5</b>
<b>D. POSUDEK .....</b>	<b>5</b>
<b>E. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>12</b>
<b>F. ZÁVĚR .....</b>	<b>13</b>
<b>G. PŘÍLOHY .....</b>	<b>14</b>
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitostí	
G.4 Prodejní ceny nemovitostí	
G.5 Fotodokumentace nemovitostí	
<b>H. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>33</b>

# A . ZADÁNÍ

## 1. ZADÁNÍ

### Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Neředín, obec Olomouc, ulice Dělnická :

- bytu č. 546/22 v bytovém domě č.p. 545, 546 na p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2, s podílem na společných částech domu, s podílem pozemků p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2 a s podílem venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

### Údaj pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Použití pro účely insolvenčního řízení.

### Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 2. ZÁKLADNÍ POJMY

**OBVYKLÁ CENA** – cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. ( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. )

# B . VÝČET PODKLADŮ

Výběr zdrojů dat byl proveden dle obsahu dat v níže uvedených použitelných podkladů pro vypracování posudku

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### 1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

**Objednatel ocenění :** insolvenční správce Ivo Šotek,  
Ostružnická 6, 779 00, Olomouc  
pro insolvenční řízení : KSOL 10 INS 18272/2021  
dlužník Jiřina Grézlová

**Zhotovitel ocenění :** ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

## 2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 16. 12. 2021 – LV 4717 :

A : Vlastník : Jiřina Grézlová, , Nová Ulice, 779 00, Olomouc

B : 546/22 byt

Vymezeno v :

Budova : Nová Neředín č.p. 545, 546, LV 940, byt. dům

na parcele st. 319/1 - zastavěná plocha a nádvoří ( LV 940 )

na parcele st. 319/2 - zastavěná plocha a nádvoří ( LV 940 )

Podíl na společných částech domu a pozemku : 533 / 21838

parcele st. st. 319/1 - zastavěná plocha a nádvoří 296 m<sup>2</sup>

parcele st. st. 319/2 - zastavěná plocha a nádvoří 294 m<sup>2</sup>

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :

Věcné břemeno užívání a přístupu do společných prostor v domě dle odst. II smlouvy

( zřizuje se na dobu 15 let )

Oprávnění pro : OLTHERM & TD Olomouc, a.s. Janského 469/8, Povel, 779 00 Olomouc 9

Povinnost k : jednotka 546/22

Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 2.12.2002.

Právní účinky vkladu práva ke dni 6.12.2002.

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze

D : Poznámky a další obdobné údaje : bez zápisu

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky ( § 24 zák. č. 72/1994 Sb. ) ze dne 19.9.2013.

Právní účinky vkladu práva ke dni 7. 10. 2013.

Pro : Jiřina Grézlová, , Nová Ulice, 779 00, Olomouc

F : Bez zápisu

### 2.2 Kopie katastrálních map

Kopie katastrální mapy ze dne 31. 1. 2022.

### 2.3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 31. 1. 2022.

### 2.4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

## 2. 5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi, databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

## C. NÁLEZ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Na základě těchto dat byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu. Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených údajů z databáze znalce sestavené z údajů systému INEM.

Ocenění slouží pro účely insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 31. 1. 2022.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním se sjednaných cen. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.)

Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

### Celkový popis nemovitostí je proveden v části D

## D. POSUDEK

### Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je byt, který se nachází ve městě Olomouc, místní části Neředín, uvnitř zastavěného území města, v panelovém bytovém domě v zástavbě bytových domů, podél jedné z obecních komunikací – ulice Dělnická.

Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP tohoto bytového domu.

V domě na společné chodbě domu není zřízen výtah.

Byt je v osobním vlastnictví podle zákona 72/ 1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Byt má balkon a sklepní kóji v 1. NP, dále rozvody domovního telefonu, rozvody TV a radia pod omítkou, které jsou napojeny na společnou televizní anténu a kabelovou televizi. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený panelový bytový dům obdélníkového půdorysu s nízkou valbovou střechou, který je v dobrém stavebně - technickém stavu. Dům má 5 nadzemních podlaží, v 1. NP jsou byty, společné prostory a sklepní kóje. Dům má 2 samostatné vchody do společných chodeb, bez výtahů. Vstup do objektu je možný vstupními dveřmi z chodníku před objektem do společných chodeb domu. Vstup do oceňovaného bytu je možný ze společné chodby domu se schodištěm, bez výtahu. V blízkosti se nenacházejí problémové skupiny obyvatelstva. Příklad k bytovému domu po jedné z obecních komunikací – ulici Dělnická. Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy. V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Dům byl postaven v roce 1964. Jeho stáří ke dni ocenění je tedy 58 let. V průběhu této doby byla na domě prováděna běžná údržba. Před cca 10 lety bylo provedeno zateplení vnějších stěn kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena nová omítka vnější fasády a osazena plastová okna. Byla zřízena nová nízká valbová střecha, osazeny klempířské konstrukce a proveden nový bleskosvod. Před 5 lety bylo v oceňovaném bytě zřízeno nové zděné jádro, byly osazeny zařizovací předměty a zařízení kuchyně. Byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace. Byly položeny nové podlahy v předsíni, koupelně s WC a v kuchyni a v jednom pokoji Byly zřízeny nové keramické obklady. Jedná se o byt v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenými stavebními úpravami a se zděným jádrem, ihned využitelný k bydlení. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Základy : železobetonové základové pasy  
 Izolace : provedena vodorovná izolace proti vodě.  
 Svislé nosné konstrukce : železobetonové prefabrikované panely  
 Stropy : železobetonové prefabrikované panely  
 Střecha nízká valbová, nosná konstrukce z dřevěných vazníků.  
 Krytina z plechových šablon na bednění.  
 Bleskosvod je instalován, svody po fasádě objektu.  
 Klempířské konstrukce z ocelového plechu pozinkovaného s nátěrem  
 Fasáda je opatřena kontaktním zateplovacím systémem s tenkovrstvou omítkou.  
 Přípojky : je provedena přípojka vody, plynu, elektro, dešťové a splaškové kanalizace, dálkového rozvodu tepla a TUV, kabelové televize, internetu a telefonu.

### Popis bytu

Byt se nachází ve 2. NP bytového domu.  
 Vstup do oceňovaného bytu je možný z chodby domu se schodištěm, bez výtahu.  
 Svislé nosné konstrukce : montované ze železobetonových prefabrikovaných panelů  
 Stropy : montované ze železobetonových prefabrikovaných panelů  
 Schodiště : v prostorech bytu se nenachází žádné schodiště.  
 Vnitřní úpravy povrchů : omítka vápenná štuková  
 Vnitřní obklady : jsou provedeny keramické obklady v kuchyni, v koupelně a na WC.  
 Koupelna a WC jsou tvořeny novým zděným jádrem.  
 Dveře : dřevěné hladké plné a prosklené v ocelových zárubních  
 Okna : plastová okna.  
 Podlahy a dlažby : V předsíni, v kuchyni je položena podlaha z PVC.  
 V koupelně a na WC je položena keramická dlažba.  
 V jednom pokoji je podlaha z laminátových podlahových dílců,  
 ve druhém pokoji je podlaha z dřevěných vlýsků.

Na balkoně je keramická dlažba.

Na podlaze sklepa je betonová mazanina.

Vytápění : provedeno vytápění litinovými článkovými radiátory, které jsou opatřeny termoregulačními ventily a měřidly spotřeby tepla. Vytápění bytu je napojeno na dálkový rozvod tepla.

Elektroinstalace : světelná, zásuvková, 230V.

Rozvod vody : je proveden rozvod teplé a studené vody v místnostech koupelny s WC a kuchyně.

Vnitřní kanalizace : je provedena z místností koupelny s WC a kuchyně a je napojena na kanalizaci domu v bytovém jádru.

Rozvod plynu : je proveden rozvod zemního plynu k plynové varné desce v kuchyni.

Zdroj teplé vody : je proveden rozvod TUV z centrálního zdroje

Vybavení kuchyní : kuchyňská linka, dřez, plynová varná deska, elektrická trouba.

Vnitřní hygienické vybavení : WC, umyvadlo, vana.

Výtah : na hlavní společné chodbě v domě není instalován výtah.

Mříže : v bytě nejsou

Okenice : v bytě nejsou

Ostatní : jsou provedeny rozvody TV a radia pod omítkou napojené na satelitní přijímač, rozvody domovního telefonu. V kuchyni je odsavač par nad plynovou varnou deskou a spížní skříň.

Výčet místností bytu : předsíň, 2 pokoje, kuchyně, koupelna, WC, balkon

K bytu patří sklepní kóje umístěna v 1. PP domu.

### Výměry pro ocenění

#### Podlahová plocha místností bytu

Místnost	Výměry podlahových ploch ( m <sup>2</sup> )			
	bytová		koeficient	Výpočtová podlahová plocha
	obyt. místn.	příslušenství		
Předsíň		9,50	1,00	9,50
Pokoj	18,50		1,00	18,50
Pokoj	12,40		1,00	12,40
Kuchyně		8,70	1,00	8,70
Koupelna		2,00	1,00	2,00
WC		0,90	1,00	0,90
<b>Celkem</b>				52,00

#### Podlahová plocha místností bytu bez balkonu a sklepa : 52,00 m<sup>2</sup>

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Nemovitost je byt, který se nachází ve městě Olomouc, místní části Neředín, uvnitř zastavěného území města, v panelovém bytovém domě v zástavbě bytových domů, podél jedné z obecních komunikací – ulice Dělnická.

Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP tohoto bytového domu.

V domě na společné chodbě domu není zřízen výtah.

Byt je v osobním vlastnictví podle zákona 72/ 1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Byt má balkon a sklepní kóji v 1. NP, dále rozvody domovního telefonu, rozvody TV a radia pod omítkou, které jsou napojeny na společnou televizní anténu a kabelovou televizi.

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený panelový bytový dům obdélníkového půdorysu s nízkou valbovou střechou, který je v dobrém stavebně - technickém stavu.

Dům má 5 nadzemních podlaží, v 1. NP jsou byty, společné prostory a sklepní kóje.

Dům má 2 samostatné vchody do společných chodeb, bez výtahů.

Vstup do objektu je možný vstupními dveřmi z chodníku před objektem do společných chodeb domu.

Vstup do oceňovaného bytu je možný ze společné chodby domu se schodištěm, bez výtahu.

V blízkosti se nenacházejí problémové skupiny obyvatelstva.

Příjezd k bytovému domu po jedné z obecních komunikací – ulici Dělnická.

Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Dům byl postaven v roce 1964. Jeho stáří ke dni ocenění je tedy 58 let.

V průběhu této doby byla na domě prováděna běžná údržba.

Před cca 10 lety bylo provedeno zateplení vnějších stěn kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena nová omítková vnější fasáda a osazena plastová okna.

Byla zřízena nová nízká valbová střecha, osazeny klempířské konstrukce a proveden nový bleskosvod.

Před 5 lety bylo v oceňovaném bytě zřízeno nové zděné jádro, byly osazeny zařizovací předměty a zařízení kuchyně. Byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace.

Byly položeny nové podlahy v předsíni, koupelně s WC a v kuchyni a v jednom pokoji. Byly zřízeny nové keramické obklady.

Jedná se o byt v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenými stavebními úpravami a se zděným jádrem, ihned využitelný k bydlení. Všechny konstrukce jsou dokončené.

Hodnota bytu je určena porovnáním s cenami obdobných bytů v panelových bytových domech v blízkém okolí nemovitosti

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z nabídkových cen systému INEM

proto je nabídková cena vynásobena pro prodej nemovitostí objektivizačním koeficientem 0,95.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

## 1. Byt č. 1

lokalita : Olomouc, ulice Kmochova  
objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena na prodej systému INEM  
konstrukční řešení : panelový dům s plochou střechou, byt 2 + 1  
vlastnictví : osobní vlastnictví  
podlahová plocha : 51 m<sup>2</sup>  
přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn.

Popis :

Prodej bytu 2+1 v panelovém domě s výtahem, ve 3.NP ( celkem 4 NP ). Byt má nové, zděné jádro, v jádru nová elektřina, novou koupelnu, kuchyň a nové WC. Okna plastová. K příp. rekonstrukci jsou parkety - podlaha - v obývacím pokoji a ložnici. Je nutné vymalovat. V kuchyni bude na novém majiteli dovybavení elektrickým sporákem, indukční deskou a digestoří. U kuchyně, obývacího pokoje i u ložnice je lodžie. Předsíň je tvaru L. K bytu náleží téměř 3 m<sup>2</sup> velký, zděný sklep ( celkem s bytem 54 m<sup>2</sup> ).

počet NP domu : 5  
technický stav : byt po rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav, ihned k bydlení  
Dům po rekonstrukci.

okolní zástavba : bytové a rodinné domy, obchodní objekty.

cena prodeje : 3 429 000,00 Kč = 67 235,30 Kč/ m<sup>2</sup>

přirazená váha : 1,00 ( byt ve vzdálenějším okolí)

Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( v říjnu 2021 – datum vyřazení inzerátu ).

upravená cena prodeje : 67 235,30 Kč/ m<sup>2</sup> \* 0,95 = 63 873,50 Kč/ m<sup>2</sup>



**2. Byt č. 2**

lokalita : Olomouc, ulice Stiborova  
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena na prodej systému INEM  
 konstrukční řešení : panelový dům s plochou střechou, byt 2 + 1  
 vlastnictví : osobní vlastnictví  
 podlahová plocha : 45 m<sup>2</sup>  
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn.

**Popis :**

K prodeji bytovou jednotku o dispozici 2+1 s celkovou plochou 45 m<sup>2</sup>, která se nachází v revitalizovaném panelovém domě s výtahem, v lokalitě Olomouc - Neředín ul. Stiborova. Byt prošel celkovou rekonstrukcí, plastová okna, plovoucí podlahy, zděné koupelnové jádro. Orientace je na západ. Jeho součástí je sklepní kóje a k uložení kol, kočárků, slouží další sdílené prostory.

počet NP domu : 8  
 technický stav : byt po rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav, ihned k bydlení  
 Dům po rekonstrukci.

okolní zástavba : bytové a rodinné domy, obchodní objekty.

cena prodeje : 2 950 000,00 Kč = 65 555,60 Kč/ m<sup>2</sup>

přirazená váha : 1,00 ( byt ve vzdálenějším okolí)

Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( v říjnu 2021 – datum vyřazení inzerátu ).

upravená cena prodeje : 65 555,60 Kč/ m<sup>2</sup> \* 0,95 = 62 277,80 Kč/ m<sup>2</sup>

**3. Byt č. 3**

lokalita : Olomouc, ulice Heyrovského  
 objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena na prodej systému INEM  
 konstrukční řešení : panelový dům s plochou střechou, byt 2 + 1  
 vlastnictví : osobní vlastnictví  
 podlahová plocha : 62 m<sup>2</sup>  
 přípojky, vybavení : NN, vodovod, kanalizace, plyn.

**Popis :**

Ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v žádané lokalitě, na ulici Heyrovského, ve městě Olomouc. Byt o celkové rozloze 62 m<sup>2</sup> se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového revitalizovaného domu s výtahem, a je po částečné rekonstrukci. K bytu náleží sklepní kóje o celkové rozloze 2 m<sup>2</sup> a balkón. Panelový dům je vybaven kamerovým systémem, vstupní dveře jsou na čip. Byt je vhodný i pro mladé rodiny s dětmi.

počet NP domu : 8  
 technický stav : byt po rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav, ihned k bydlení  
 Dům po rekonstrukci.

okolní zástavba : bytové a rodinné domy, obchodní objekty.

cena prodeje : 4 160 000,00 Kč = 67 096,80 Kč/ m<sup>2</sup>

přirazená váha : 1,00 ( byt ve vzdálenějším okolí)

Jedná se o realizovaný prodej mladší než 6 měsíců ( v prosinci 2021 – datum vyřazení inzerátu ).

upravená cena prodeje : 67 096,80 Kč/ m<sup>2</sup> \* 0,95 = 63 742,00 Kč/ m<sup>2</sup>.

Základní srovnatelná jednotková cena :

$$\frac{63\,873,50 * 1 + 62\,277,80 * 1 + 63\,742,00 * 1}{1 + 1 + 1} = 63\,297,80 \text{ Kč/ m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika

- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací byty :	0%
ad 2) stavebně technický stav obdobný :	0%
ad 3) stejná materiálová charakteristika :	0%
ad 4) obdobná vybavenost :	0%
ad 5) cena je vztažena na jednotku podlahové plochy :	0%
<b>celkem zvýšení ( snížení )</b>	<b>0%</b>

Upravená srovnatelná cena :  $63\,297,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,00 = 63\,297,80 \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{63\,300,00 \text{ Kč/m}^2}$

**Hodnota bytu porovnávacím způsobem ke dni ocenění:**

$$52,00 * 63\,300,00 = 3\,291\,600,00 = \mathbf{3\,290\,000,00 \text{ Kč}}$$

Srovnatelná hodnota nemovitosti k datu ocenění činí  
**3 290 000,00 Kč**

**Slovy : třimiliondvěstědevadesát tisíc korun českých**

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI ( závěrečná analýza )

**Rekapitulace** výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- srovnatelná hodnota bytu s příslušenstvím a se spoluvlastnickým podílem na pozemku : **3 290 000,00 Kč**

Nemovitost je byt, který se nachází ve městě Olomouc, místní části Neředín, uvnitř zastavěného území města, v panelovém bytovém domě v zástavbě bytových domů, podél jedné z obecních komunikací – ulice Dělnická.

Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP tohoto bytového domu.

V domě na společné chodbě domu není zřízen výtah.

Byt je v osobním vlastnictví podle zákona 72/ 1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Byt má balkon a sklepní kóji v 1. NP, dále rozvody domovního telefonu, rozvody TV a radia pod omítkou, které jsou napojeny na společnou televizní anténu a kabelovou televizi.

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený panelový bytový dům obdélníkového půdorysu s nízkou valbovou střechou, který je v dobrém stavebně - technickém stavu.

Dům má 5 nadzemních podlaží, v 1. NP jsou byty, společné prostory a sklepní kóje.

Dům má 2 samostatné vchody do společných chodeb, bez výtahů.

Vstup do objektu je možný vstupními dveřmi z chodníku před objektem do společných chodeb domu.

Vstup do oceňovaného bytu je možný ze společné chodby domu se schodištěm, bez výtahu.

V blízkosti se nenacházejí problémové skupiny obyvatelstva.

Příjezd k bytovému domu po jedné z obecních komunikací – ulici Dělnická.

Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy.

V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu.

Dům byl postaven v roce 1964. Jeho stáří ke dni ocenění je tedy 58 let.

V průběhu této doby byla na domě prováděna běžná údržba.

Před cca 10 lety bylo provedeno zateplení vnějších stěn kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena nová omítka vnější fasády a osazena plastová okna.

Byla zřízena nová nízká valbová střecha, osazeny klempířské konstrukce a proveden nový bleskosvod.

Před 5 lety bylo v oceňovaném bytě zřízeno nové zděné jádro, byly osazeny zařízení kuchyně a zařízení kuchyně. Byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace.

Byly položeny nové podlahy v předsíni, koupelně s WC a v kuchyni a v jednom pokoji Byly zřízeny nové keramické obklady.

Jedná se o byt v dobrém stavebně technickém stavu, s provedenými stavebními úpravami a se zděným jádrem, ihned využitelný k bydlení.

Všechny konstrukce jsou dokončené.

Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami – bytovými a rodinnými domy a obchodním marketem. V budoucnu nejsou očekávány žádné změny současného stavu

Životní prostředí v okolí nemovitosti není zasaženo škodlivými imisemi, v úvahu připadá běžný hluk od dopravy na obecní komunikaci. Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

Věcné břemeno vázne na společných částech budovy, nebude dále uvažováno.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna obvyklá cena oceňované nemovitosti ve výši : **3 290 000,00 Kč**

**Slovy : třímiliónydvěstědevadesát tisíc korun českých**

## E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Úkolem znalce je vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Neředín, obec Olomouc, ulice Dělnická :

- bytu č. 546/22 v bytovém domě č.p. 545, 546 na p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2, s podílem na společných částech domu, s podílem pozemků p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2 a s podílem venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

Ocenění slouží pro účely insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 31. 1. 2022.

### Použité předpisy, literatura a další

Porovnávací databáze cen nemovitostí a pozemků.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

Na základě dat nutných pro vypracování ocenění byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu.

Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených porovnávacích databází.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 porovnáním ze sjednaných cen. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

### Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.)

Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna obvyklá cena oceňované nemovitosti k uvedenému datu ve výši :

**3 290 000,00 Kč**

**Slovy : třimiliondvěstědevadesát tisíc korun českých**

## F. ZÁVĚR

### Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Neředín, obec Olomouc, ulice Dělnická :

- bytu č. 546/22 v bytovém domě č.p. 545, 546 na p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2, s podílem na společných částech domu, s podílem pozemků p. č. st. 319/1, p.č. st. 319/2 a s podílem venkovních úprav tvořících příslušenství stavby bytového domu.

Ocenění slouží pro účely insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 31. 1.2022.

### REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna **obvyklá cena** oceňované nemovitosti k uvedenému datu ve výši :

**3 290 000,00 Kč**

**Slovy : třimilionydvěstědevadesáttisíc korun českých**

Datum : 4. 3. 2022

Vypracoval : ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
Litovel  
784 01

Podpis :

