

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně družstevního podílu

č. 055112/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Dražební společnost MORAVA s.r.o. Dlouhá 4433, 760 01 Zlín
<b>Číslo jednací:</b>	-
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Stavebního bytového družstva Olomouc, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, ul. Řezáčova na pozemku parc. č. st. 552, st. 553 a st. 554 v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Lazce pro účely dražby.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Řezáčova č.p. 423/12, Olomouc, okres Olomouc
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	15.07.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	15.07.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 19.07.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

### **Znalecký úkol č. 1**

Určení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Stavebního bytového družstva Olomouc, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, ul. Řezáčova, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 140/8553 na společných částech budovy č.p. 422, 423 a 424, stavba na pozemcích parc. č. st. 552 (výměra 221 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424), st. 553 (výměra 245 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) a st. 554 (výměra 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Lazce na listu vlastnictví č. 768.

### **Znalecký úkol č. 2**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 družstevního podílu vedeného u Stavebního bytového družstva Olomouc, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, ul. Řezáčova, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 140/8553 na společných částech budovy č.p. 422, 423 a 424, stavba na pozemcích parc. č. st. 552 (výměra 221 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424), st. 553 (výměra 245 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) a st. 554 (výměra 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Lazce na listu vlastnictví č. 768.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění družstevního podílu pro účely dražby.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel poskytl Tržní ocenění nemovitosti zpracované Ostrovem realit ze dne 20.09.2023.

## **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 určení 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: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace o anuitě sdělené členem družstva a uživatelem bytu panem Tomancem, Tržní ocenění nemovitosti zpracované Ostrovem realit ze dne 20.09.2023

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	<b>Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423</b>
Adresa předmětu ocenění:	Řezáčova č.p. 423/12, Olomouc, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Ulice:	Řezáčova
Katastrální území:	Lazce
Počet obyvatel:	101 825

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.07.2024. Byla provedena celková prohlídka bytové jednotky kromě sklepní kóje, která se nachází v 1.PP. Pan Tomanec neměl při prohlídce klíče, její výměra byla převzata ze zadavatelem poskytnutého Tržního ocenění nemovitosti zpracovaného Ostrovem realit ze dne 20.09.2023. Přítomná osoba na prohlídce – pan Tomanec Kamil.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Stavební bytové družstvo Olomouc, U kovárný 540/44, Neředín, 77900 Olomouc

Nájemce: pan Tomanec Adam a pan Tomanec Kamil

### Nemovitosti:

Družstevní podíl vedený u Stavebního bytového družstva Olomouc, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, ul. Řezáčova, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 140/8553 na společných částech budovy č.p. 422, 423 a 424, stavba na pozemcích parc. č. st. 552 (výměra 221 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424), st. 553 (výměra 245 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) a st. 554 (výměra 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Lazce na listu vlastnictví č. 768.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy nezjištěno, stropy nezjištěno, střecha je rovná, krytinu tvoří živичná lepenka a klempířské prvky jsou součástí. Vnější omítky jsou s probarvenou omítkou a zateplení pláště je provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, chodby, schodiště a výtah.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1980.

V roce 2014 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (plastová), zateplení pláště - celková, střecha - částečná (střešní krytina), lodžie - drobná (dlažba), vstupní prostor - částečná, společné prostory – částečná a dále v roce 2015: výtah - celková.

### **Vady bytového domu:**

rozvody: bez zjevných vad  
vybavení: bez zjevných vad  
podlahy: bez zjevných vad  
okna: bez zjevných vad  
střecha: bez zjevných vad  
zdivo: bez zjevných vad

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

### **Popis družstevního podílu spojeného zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423**

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Při místním šetření pan Tomanec Kamil sdělil, že si myslí, že anuita je splacena, žádný dokument nepředložil. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

<b>Bytová jednotka č. 423/29</b>		
Ostatní prostory	Předsíň	4,49 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	0,98 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	11,84 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	6,39 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,28 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	16,12 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Lodžie	3,48 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	11,98 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Komora	1,37 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	1,95 m <sup>2</sup>

Podlahová plocha	68,01 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství	73,44 m <sup>2</sup>

V roce 2016 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: kuchyňské vybavení - celková, dále v roce 2020: vchodové dveře - celková.

Bytové jádro je umakartové a vnitřní povrchy stěn - ano, zčásti tapeta a zčásti obložení. Okna jsou plastová a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, digestoří a spíží. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou umakartové plné, dřevěné prosklené a plné, zčásti chybí (sundané), zárubně jsou hliníkové a vchodové dveře jsou s bezpečnostním zámkem. Osvětlovací techniku tvoří lustry a nástěnná svítidla.

#### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino, keramická dlažba

chodba: lino

koupelna, WC: lino

kuchyně: lino

místnosti: lino

Elektřina v jednotce - ano, původní a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

#### Vady bytové jednotky:

- Elektrické rozvody – v původním stavu, dle sdělení pana Tomance Kamila, v předsíni a chodbě potíže s rozvody, z tohoto důvodu svítidla nevyužívají (bez žárovek)
- Předsíň – praskliny malby na zdi

zdivo: zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek, zčásti poškozený prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez zjevných vad

střecha: bez zjevných vad

Stav bytové jednotky lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý, k částečné rekonstrukci.

## Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
274	ostatní plocha	Statutární město Olomouc
272	ostatní plocha	Statutární město Olomouc

Bytový objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1980		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2014
		zateplení pláště	celková	2014
		střecha	částečná	2014
		lodžie	drobná	2014
		vstupní prostor	částečná	2014
		společné prostory	částečná	2014
		výtah	celková	2015
	Základy	nezjištěno		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	nezjištěno		
Střecha	rovná			
Krytina střechy	živičná lepenka			
Klempířské prvky	ano			
Vnější omítky	s probarvenou omítkou			
Vnitřní omítky	ano, zčásti tapeta a zčásti obložení			
Společně užívané prostory	vstupní prostor, chodby, schodiště a výtah			
Popis stavu bytového domu	Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.			
Vady bytového domu	rozvody: bez zjevných vad vybavení: bez zjevných vad podlahy: bez zjevných vad okna: bez zjevných vad střecha: bez zjevných vad zdivo: bez zjevných vad			

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová
	Orientace oken obytných místností	Severovýchod a jihozápad



Koupelna	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta	klasická toaleta		
Vstupní dveře	ano, s bezpečnostním zámkem		
Typ zárubní	hliníkové		
Vnitřní dveře	umakartové plné, dřevěné prosklené a plné, zčásti chybí (sundané)		
Osvětlovací technika	lustry a nástěnná svítidla		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<b>Bytová jednotka č. 423/29</b>		
	Ostatní prostory	Předsíň	4,49 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	0,98 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	11,84 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	2,56 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	6,39 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	12,28 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	16,12 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Lodžie	3,48 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	11,98 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Komora	1,37 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,95 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		68,01 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		73,44 m <sup>2</sup>
Elektrina	ano, původní		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
Podlahy v bytě	ostatní: lino, keramická dlažba chodba: lino koupelna, WC: lino kuchyně: lino místnosti: lino		
Popis stavu bytové jednotky	Stav bytové jednotky lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý, k částečné rekonstrukci.		
Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
	vchodové dveře	celková	2020
	kuchyňské vybavení	celková	2016

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrické rozvody – v původním stavu, dle sdělení pana Tomance Kamila, v předsíni a chodbě potíže s rozvody, z tohoto důvodu svítidla nevyužívají (bez žárovek)</li> <li>Předsíň – praskliny malby na zdi</li> </ul>
Vady bytové jednotky	<p>zdivo: zastaralý prvek  rozvody: zastaralý prvek, zčásti poškozený prvek  vybavení: zastaralý prvek  podlahy: zastaralý prvek  okna: bez zjevných vad  střecha: bez zjevných vad</p>

<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné cestě Statutárního města Olomouc

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Při místním šetření pan Tomanec Kamil sdělil, že si myslí, že anuita je splacena, žádný dokument nepředložil.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.07.2024 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota. Převody družstevních podílů se na katastru mimo to neevidují. V dané a blízké lokalitě se nepodařilo dohledat potřebný počet nabídek družstevních podílů. V daném případě je tržní hodnota určená na základě srovnání s nabídkami (družstevních podílů) a realizovanými transakcemi (bytových jednotek v osobním vlastnictví) podobného majetku přesnějším ukazatelem výsledné ceny.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,784}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,855$$

## **Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423**

### **1. Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomouc
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	61 953,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
předsín:	4,49 *	1,00 =	4,49 m <sup>2</sup>
WC:	0,98 *	1,00 =	0,98 m <sup>2</sup>
kuchyně:	11,84 *	1,00 =	11,84 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,56 *	1,00 =	2,56 m <sup>2</sup>
chodba:	6,39 *	1,00 =	6,39 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,28 *	1,00 =	12,28 m <sup>2</sup>
obývací pokoj:	16,12 *	1,00 =	16,12 m <sup>2</sup>
nezasklená lodžie:	3,48 *	0,20 =	0,70 m <sup>2</sup>
pokoj:	11,98 *	1,00 =	11,98 m <sup>2</sup>
komora:	1,37 *	1,00 =	1,37 m <sup>2</sup>
sklepní kóje:	1,95 *	0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>68,91 m<sup>2</sup></u>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
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, komora nebo sklepní kóje (sklep) - nezasklená lodžie, sklepní kóje	III	0,00

8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,780 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,784}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,090}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 61\,953,- \text{ Kč/m}^2 * 0,630 = 39\,030,39 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,91 \text{ m}^2 * 39\,030,39 \text{ Kč/m}^2 * 0,784 * 1,090 = 2\,298\,411,05 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 298 411,05 Kč**

## Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

### Znalecký úkol č. 1

#### **Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423**

1. Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423 2 298 411,- Kč

Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423 - celkem: **2 298 411,- Kč**

**Zjištěná cena - celkem: 2 298 411,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 298 410,- Kč**

### Znalecký úkol č. 2

#### **Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423**

1. Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423 2 298 411,- Kč

Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423 - celkem: **2 298 411,- Kč**

#### **Úprava ceny vlastnickým podílem**

\* 1 / 2

Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423 - celkem: **1 149 206,- Kč**

**Zjištěná cena - celkem: 1 149 206,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 149 210,- Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423**

Družstevní podíl spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, Řezáčova č.p. 423/12, Olomouc, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Řezáčova č.p. 423/12, Olomouc, okres Olomouc	68 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	družstevní vlastnictví, zateplený, plastová okna, 3.NP - 1x výtah, nezasklená lodžie, sklepní kóje, spoluvlastnický podíl na pozemku – ne, možnosti záplav - lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně	umakartové bytové jádro, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem, digestoří a spíží, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - klasická toaleta, vytápění dálkové ústřední
1	Řezáčova č.p. 427/6, Olomouc, okres Olomouc	46 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	osobní vlastnictví, revitalizovaný, plastová okna, 3.NP - výtah, nezasklená lodžie, sklepní kóje, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano, věcné břemeno užívání (uvedeno u bytových jednotek v bytovém domě, nezohledněno), možnosti záplav - lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně	umakartové bytové jádro, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s elektrickým sporákem a spíží, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - propojeno s koupelnou, vestavěná skříň, vytápění ústřední
2	Černá cesta, Olomouc, okres Olomouc	65 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	družstevní vlastnictví, zateplený, plastová okna, 1.NP - výtah nezjištěno, lodžie (zasklení nezjištěno), spoluvlastnický podíl na pozemku – nezjištěno, možnosti záplav - nezjištěno	zděné bytové jádro, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem a digestoří, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - vybavení nezjištěno, vytápění - ústřední

3	Synkova, Olomouc, okres Olomouc	65 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	osobní vlastnictví, zateplený, plastová okna, 1.NP - výtah, sklepni kóje, spoluvlastnický podíl na pozemku – nezjištěno, možnosti záplav - lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně	zděné bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, digestoří a spíží, koupelna - umyvadlo a klasická vana, WC - umyvadlo a klasická toaleta, vytápění lokální ústřední (plynové)
4	Dlouhá č.p. 495/58, Olomouc, okres Olomouc	48 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	osobní vlastnictví, zateplení nezjištěno, plastová okna, 6.NP - výtah, spoluvlastnický podíl na pozemku – ano, možnosti záplav - lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně, dle KN památkově chráněné území a ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.	umakartové bytové jádro, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s elektrickým sporákem, digestoří a spíží, koupelna s WC - umyvadlo, klasická vana a toaleta, vytápění dálkové ústřední
5	Politických vězňů, Olomouc, okres Olomouc	37 m <sup>2</sup>	panelová	dobry	družstevní vlastnictví, zateplený, plastová okna, 6.NP - 2x výtah, 2x nezasklená lodžie, sklepni kóje, spoluvlastnický podíl na pozemku – ne, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	umakartové bytové jádro, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem a digestoří, koupelna s WC - umyvadlo, klasická vana a toaleta, vestavěná skříň, vytápění dálkové ústřední



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56 521,74 Kč	1	56 521,74 Kč	1	1.11 <sup>1</sup>	1	1	1.07	1	1.1877	47 589,24 Kč
2	52 307,69 Kč	0.9	47 076,92 Kč	1	1.02	1	1.02	1	1.09	1.134036	41 512,72 Kč
3	69 076,92 Kč	0.9	62 169,23 Kč	1	1.02	1	1.1	1.02	1.13	1.2932172	48 073,31 Kč
4	57 291,67 Kč	1	57 291,67 Kč	1	1.1 <sup>2</sup>	1	1	1.03	1	1.133	50 566,35 Kč
5	56 756,76 Kč	0.9	51 081,08 Kč	1	1.16	1	1	1.23 <sup>3</sup>	1	1.4268	35 801,15 Kč
Celkem průměr										44 708,56 Kč	
Minimum										35 801,15 Kč	
Maximum										50 566,35 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 989,34 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										38 719,22 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										50 697,90 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Komentáře:											
<sup>1</sup> [K2; č.1] rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí											
<sup>2</sup> [K2; č.4] rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí											
<sup>3</sup> [K5; č.5] u srovnávané nemovité věci možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, oproti oceňované nemovité věci, u které jsou možnosti záplav - lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně											

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, osobní vlastnictví a spoluvlastnický podíl na pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav a zděné bytové jádro. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, stav, osobní vlastnictví, zděné bytové jádro a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 4:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, osobní vlastnictví a spoluvlastnický podíl na pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 5:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, 2x nezasklená lodžie a možnosti záplav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

44 708,56 Kč/m<sup>2</sup>

\* 68 m<sup>2</sup>

---

= 3 040 182 Kč

### **Znalecký úkol č. 1**

Celková cena - celkem:

**3 040 182,- Kč**

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 040 000,- Kč**

### **Znalecký úkol č. 2**

Celková cena - celkem:

**3 040 182,- Kč**

Cena podílu id. 1/2

**1 520 091,- Kč**

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Odůvodnění: ocenění id. spoluvlastnického podílu 1/2 hůře obchodovatelného na realitním trhu

**1 292 077,- Kč**

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 292 000,- Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Znalecký úkol č. 1**

**Výsledek dle cenového předpisu**

2.298.410,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

3.040.000,- Kč

### **Znalecký úkol č. 2**

**Výsledek dle cenového předpisu**

1.149.210,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1.292.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. 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 - odborná otázka:

#### Znalecký úkol č. 1

Určení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u Stavebního bytového družstva Olomouc, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, ul. Řezáčova, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 140/8553 na společných částech budovy č.p. 422, 423 a 424, stavba na pozemcích parc. č. st. 552 (výměra 221 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424), st. 553 (výměra 245 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) a st. 554 (výměra 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Lazce na listu vlastnictví č. 768.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**3.040.000,- Kč**

Slovy: třímilionyčtyřicettisíc korun českých

#### Znalecký úkol č. 2

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 družstevního podílu vedeného u Stavebního bytového družstva Olomouc, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 29 v domě č.p. 423, ul. Řezáčova, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 140/8553 na společných částech budovy č.p. 422, 423 a 424, stavba na pozemcích parc. č. st. 552 (výměra 221 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424), st. 553 (výměra 245 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) a st. 554 (výměra 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stavba bytového domu na pozemku: č.p. 422, 423 a 424) v obci Olomouc, okres Olomouc, katastrální území Lazce na listu vlastnictví č. 768.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1.292.000,- Kč**

Slovy: jedenmiliondvěstědevadesátdvatisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.07.2024



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 055112/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Ortofoto mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	423/29
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 422, 423, 424</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lazce [710598]</a>
Číslo LV:	<a href="#">768</a>
Podíl na společných částech:	140/8553

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Olomouc, U kovárný 540/44, Neředín, 77900 Olomouc	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)<sup>27</sup>

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

### Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Vznik společenství vlastníků prokázán

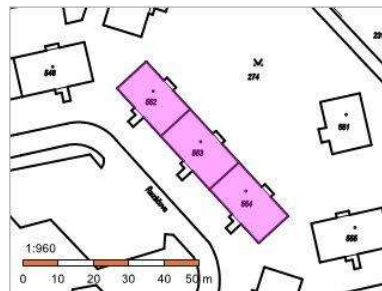
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

### Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)<sup>27</sup>

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 422, 423, 424
Obec:	<a href="#">Olomouc [500496]</a>
Část obce:	<a href="#">Lazce [110591]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lazce [710598]</a>
Číslo LV:	<a href="#">568</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 552, st. 553, st. 554
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

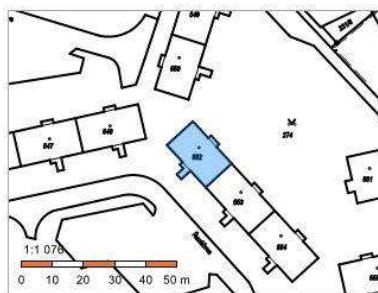


## Vymezené jednotky

[422/47](#), [422/48](#), [422/49](#), [422/50](#), [422/51](#), [422/52](#), [422/53](#), [422/54](#), [422/55](#), [422/56](#), [422/57](#), [422/58](#), [422/59](#), [422/60](#), [422/61](#), [422/62](#), [422/63](#), [422/64](#), [422/65](#), [422/66](#), [422/67](#), [422/68](#), [422/69](#), [423/24](#), [423/25](#), [423/26](#), [423/27](#), [423/28](#), [423/29](#), [423/30](#), [423/31](#), [423/32](#), [423/33](#), [423/34](#), [423/35](#), [423/36](#), [423/37](#), [423/38](#), [423/39](#), [423/40](#), [423/41](#), [423/42](#), [423/43](#), [423/44](#), [423/45](#), [423/46](#), [424/1](#), [424/2](#), [424/3](#), [424/4](#), [424/5](#), [424/6](#), [424/7](#), [424/8](#), [424/9](#), [424/10](#), [424/11](#), [424/12](#), [424/13](#), [424/14](#), [424/15](#), [424/16](#), [424/17](#), [424/18](#), [424/19](#), [424/20](#), [424/21](#), [424/22](#), [424/23](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 552</a>
Obec:	<a href="#">Olomouc [500496]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lazce [710598]</a>
Číslo LV:	<a href="#">587</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	221
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 422, 423, 424



## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

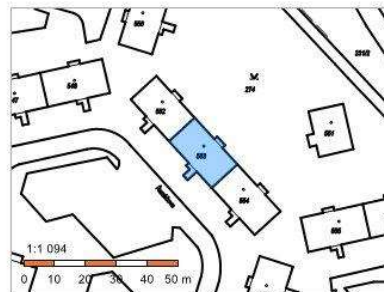
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 553</a>
Obec:	<a href="#">Olomouc [500496]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lazce [710598]</a>
Číslo LV:	<a href="#">587</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	245
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 422, 423, 424</a>



## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 554</a>
Obec:	<a href="#">Olomouc [500496]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Lazce [710598]</a>
Číslo LV:	<a href="#">587</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 422, 423, 424</a>



## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

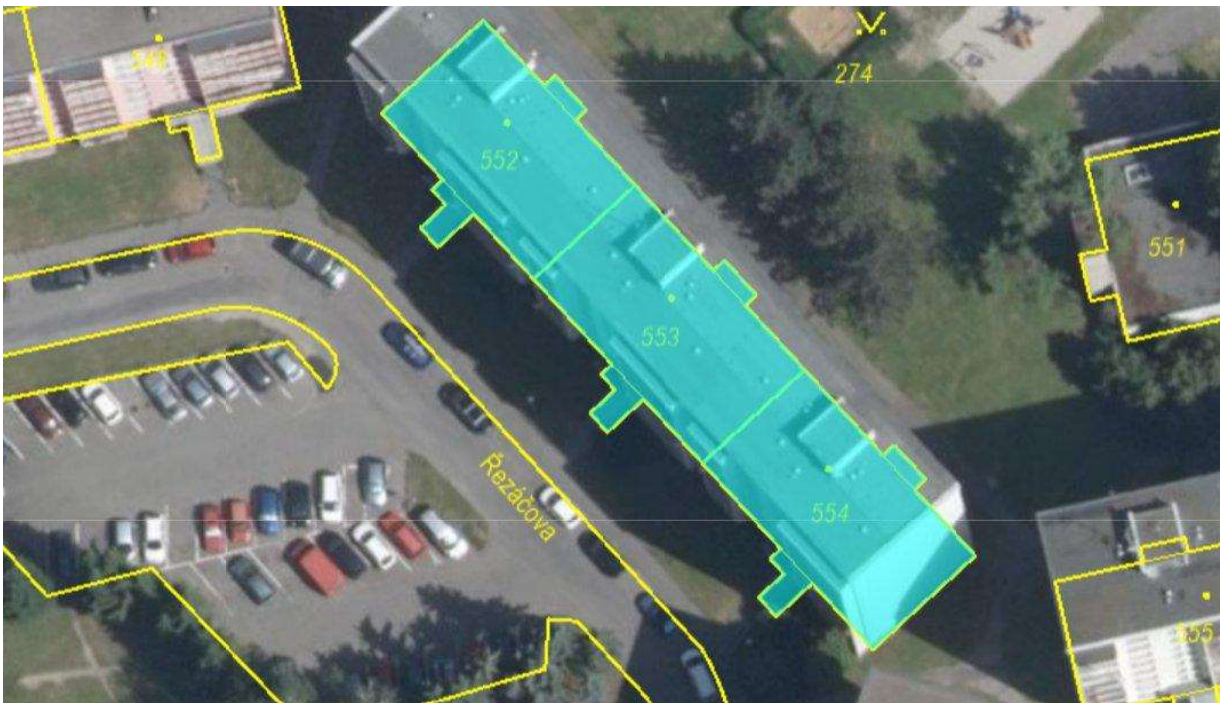
## Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

## Katastrální mapa



## Situační mapa



## Ortofoto mapa



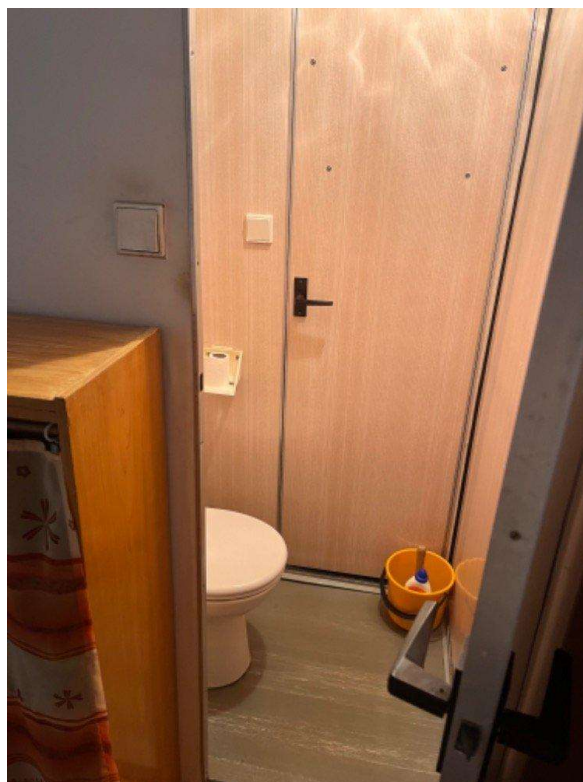
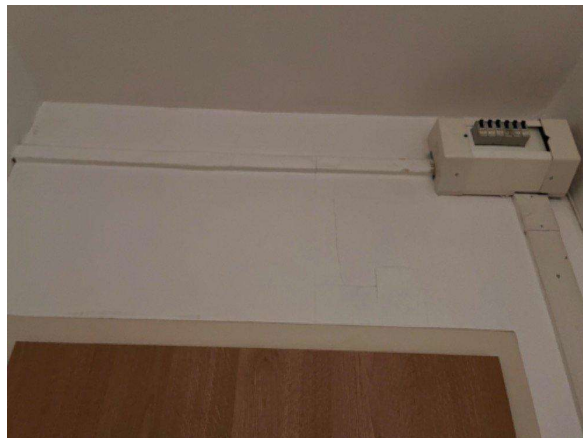
## Výřez z povodňové mapy

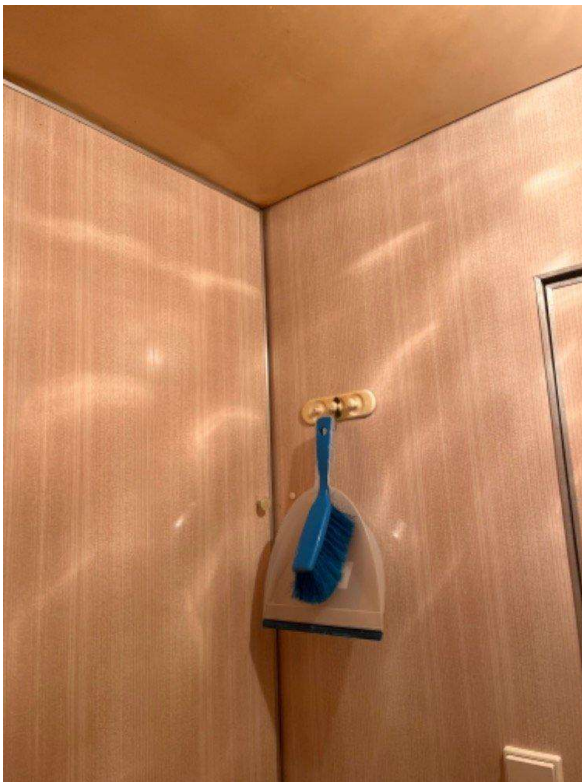
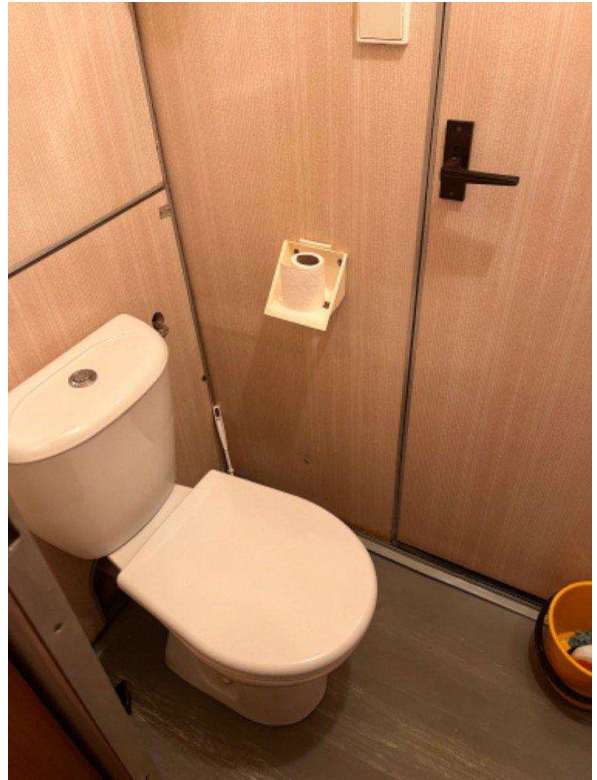
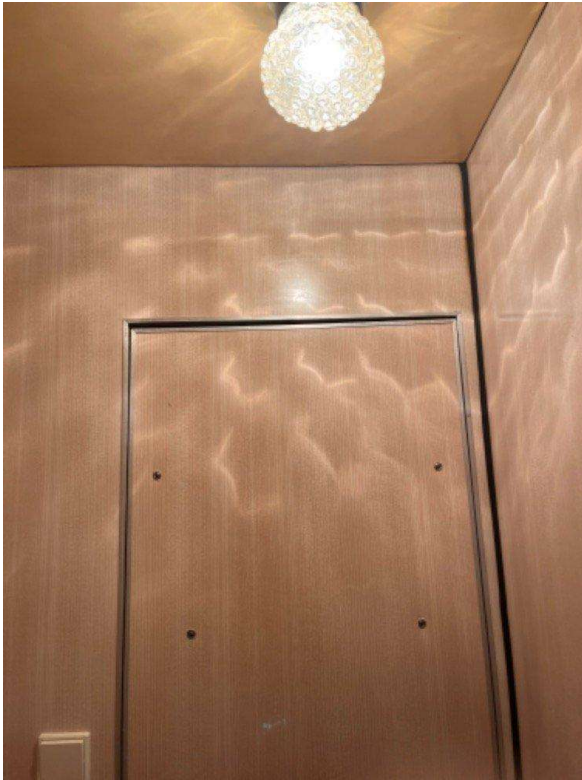
The screenshot displays a web-based flood information system. The main map area shows a parcel labeled 'Lazce 553' with various flood zones overlaid in different colors (blue, red, yellow). A search bar at the top contains 'Lazce 553'. Below the map, a scale bar indicates 100 meters and a zoom level of 1:3 780. A coordinate box shows WGS 84 coordinates: X=546 506,704 Y=-1 120 276,109 and X=49°26'18.3125"N Y=17°15'30.1005"E. The legend on the right lists several categories, including 'Říční síť (bezejmenné toky)', 'Aktivní zóny Q100', and various 'Záplavová území' (Q5, Q20, Q100, Q500). The bottom left panel provides details for the parcel: 'Název katastru: Lazce', 'Parcelní číslo: 553', 'Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří', and 'Druh číslování: Stavební'. The bottom right panel shows 'Výměra parcely: 245 m<sup>2</sup>', 'Veřejný dálkový přístup - Výpis', and 'Veřejný dálkový přístup - Mapa'. The interface is titled 'Povodňový informační systém' in the top right corner.

**Název katastru:** Lazce  
**Parcelní číslo:** 553  
**Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří  
**Druh číslování:** Stavební

**Výměra parcely:** 245 m<sup>2</sup>  
**Veřejný dálkový přístup - Výpis:** [📄](#)  
**Veřejný dálkový přístup - Mapa:** [📍](#)

## Fotodokumentace předmětu ocenění

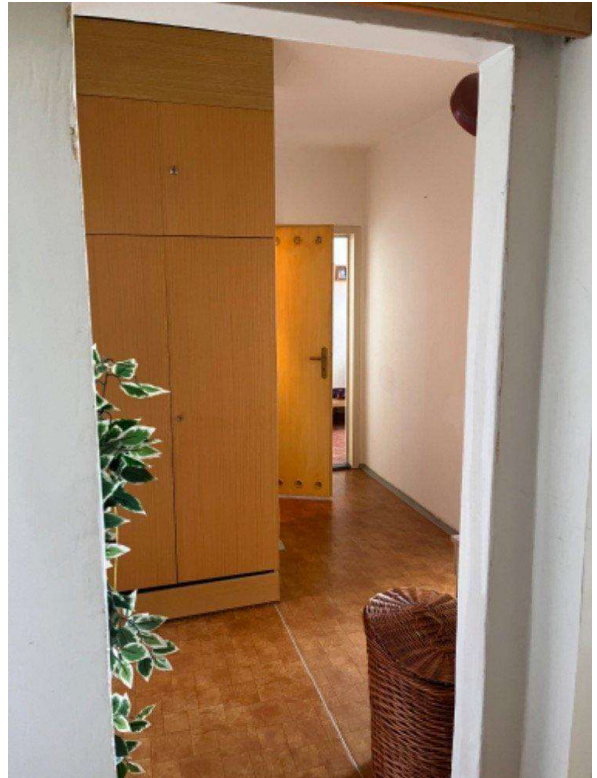


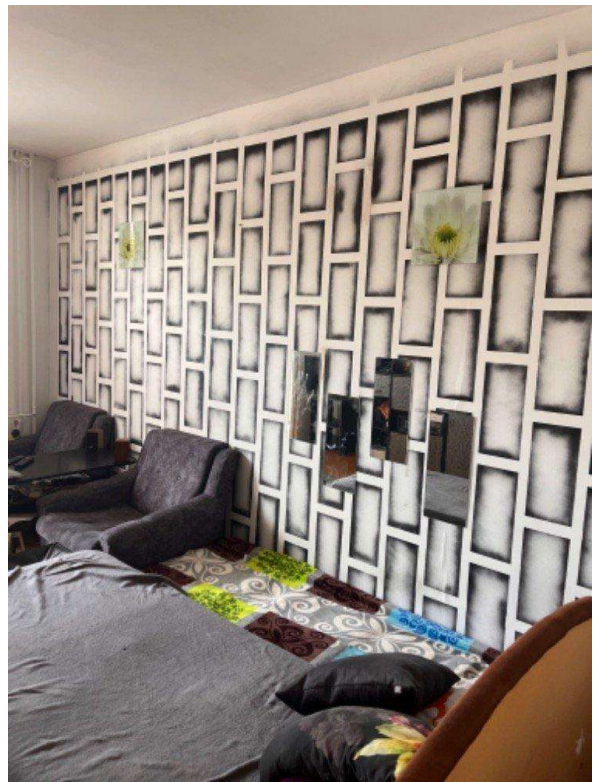
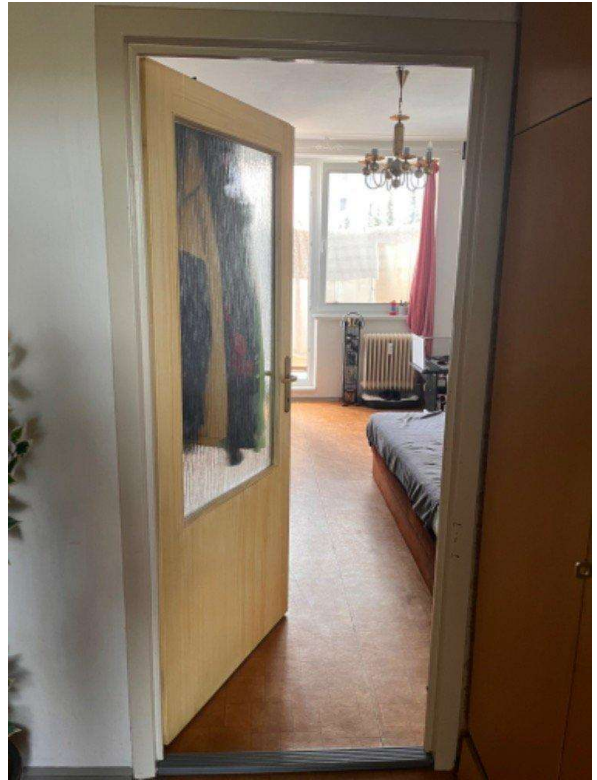


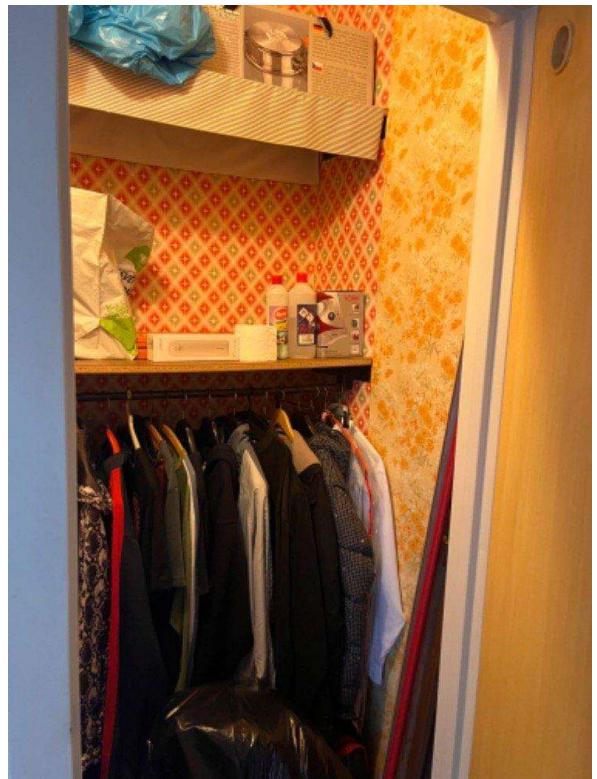


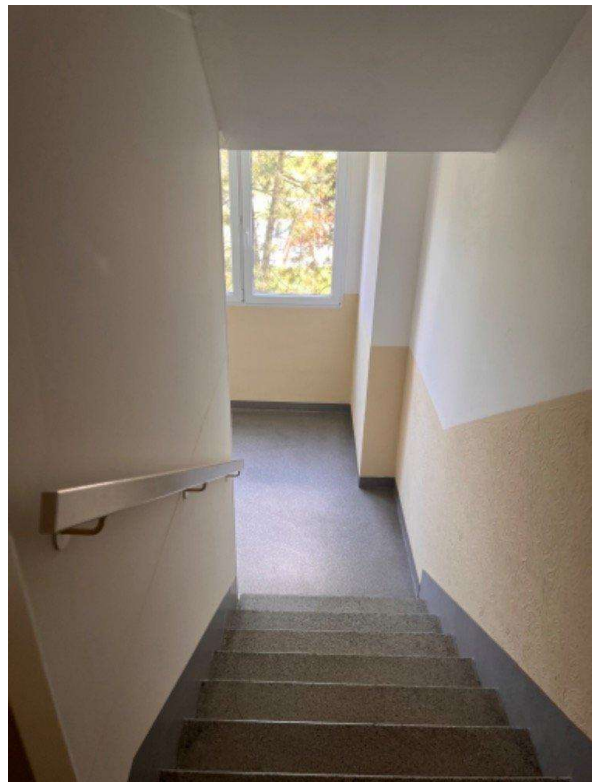


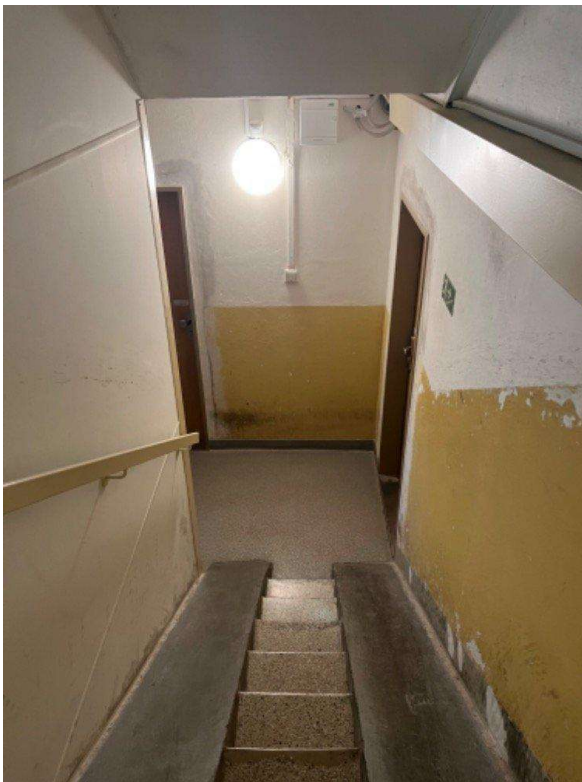




















## Srovnávané nemovitosti

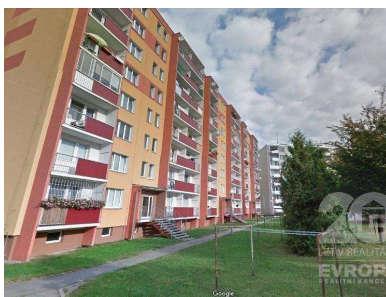
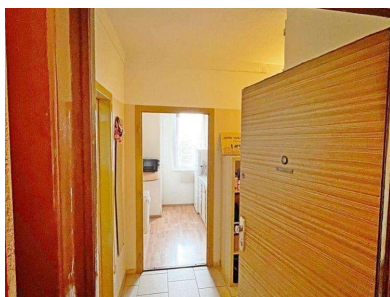
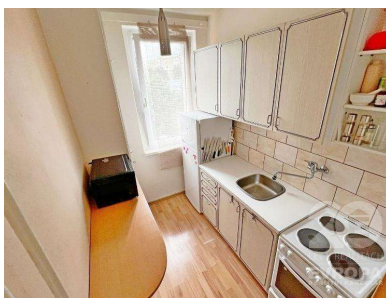
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

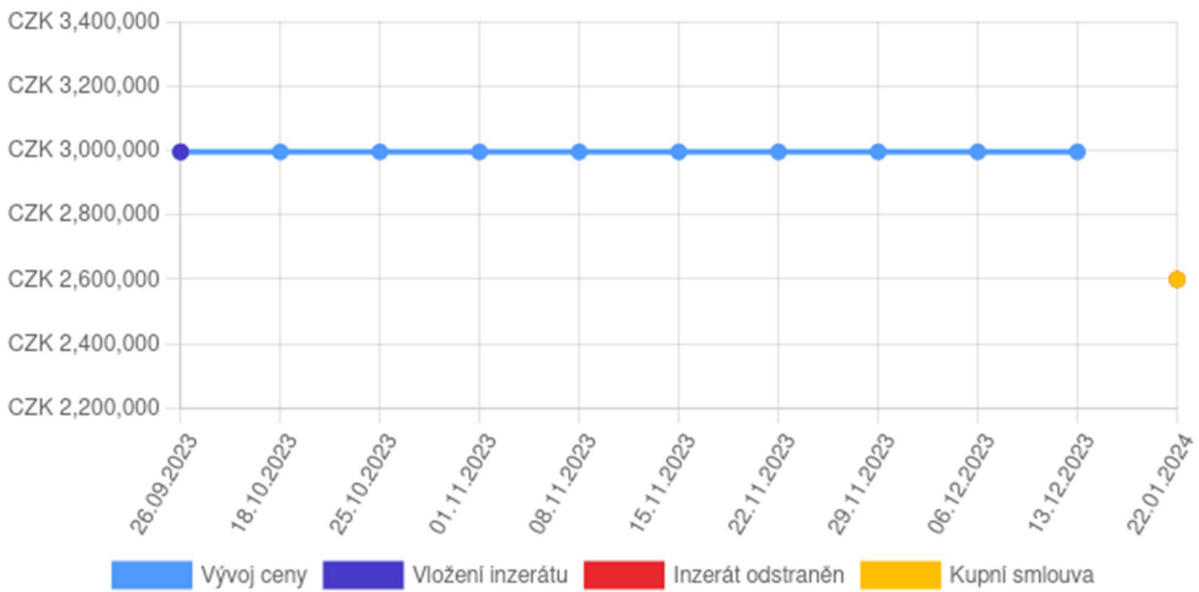
<b>Lokalita</b>	Řezáčova č.p. 427/6, Olomouc, okres Olomouc	<b>Cena dle KS</b>	2 600 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	22.01.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-902/2024-805
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	3
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8
<b>Plyn</b>	Ano		

V zastoupení majitele nabízíme prodej bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 na ulici Řezáčova, městské části Lazce v Olomouci. Bytová jednotka s lodžii má užitnou plochu 46 m<sup>2</sup> a je ve 3. NP panelového revitalizovaného domu s výtahem. Při vstupu do bytu nás chodba propojí s ostatními místnostmi a stává se tak klíčovým uzlem bytu. Po levé straně je jeden pokoj s přímým vstupem do lodžii. Pak je tu vchod do menší, přesto útulné kuchyně. Další dveře vedou do druhého pokoje. V koupelně, kde je vana, umyvadlo, přípojka na pračku, je tu i okno, které poskytuje dostatek denního světla. Toaleta je s koupelnou propojena dveřmi. V chodbě také najdeme vestavěnou skříň a komoru. K bytu náleží sklepní koje. Byt má umakartové jádro, a i přes svůj původní charakter je v dobrém udržovaném stavu, prodává bez zařízení - zůstává kuchyňská linka s elektrickým sporákem. Před domem je prostorné parkoviště, což značně zlepšuje možnost parkování. V okolí je MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, spousta restaurací a obchodů. Lazce nabízí jak dobrou dostupnost do centra, tak velmi široké volnočasové využití - In-line stezka, lanové centrum, sportovní hala, tenisové kurty, Andrův stadion a podobně. Byt je vhodný jako startovací byt, ale také jako investiční příležitost.

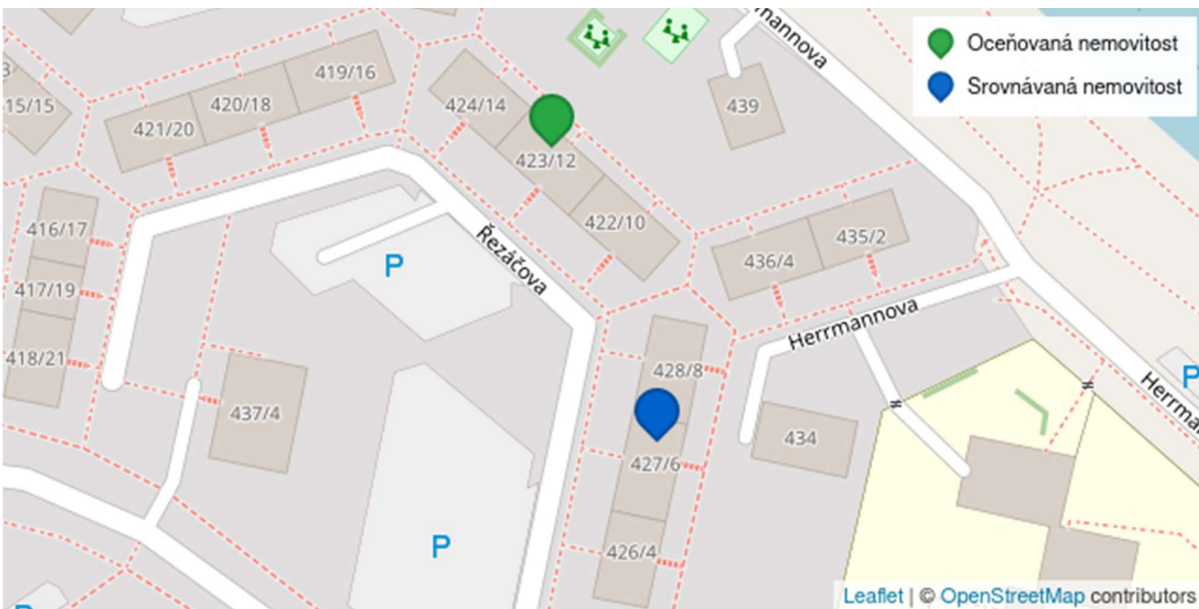
#### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



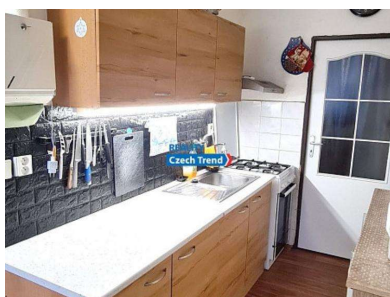
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

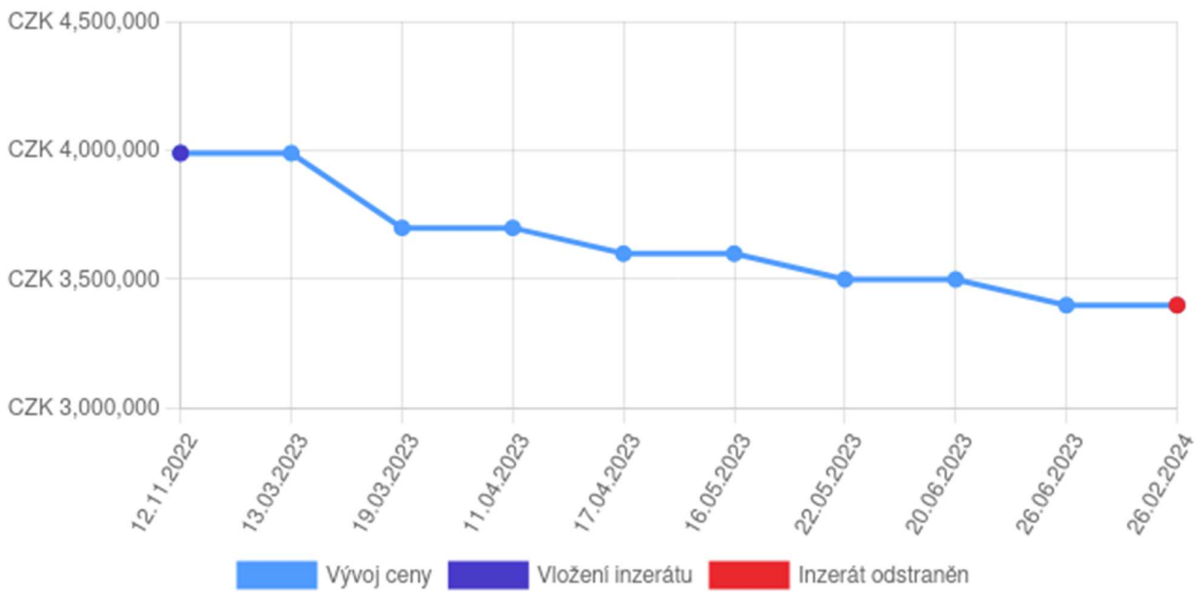
<b>Lokalita</b>	Černá cesta, Olomouc, okres Olomouc	<b>Cena</b>	3 400 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Podlahová plocha</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídliště
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8		

Prodej bytu 3+1 v Olomouci na Černé cestě. Byt je v družstevním vlastnictví s možností převodu do OV. Výměra bytu je 65 m<sup>2</sup> a nachází se ve zvýšeném 1 NP zatepleného panelového domu. K bytu náleží lodžie 4 m<sup>2</sup>, bytové jádro je zděné. Dům se nachází v blízkosti nákupního centra. U domu je možné parkování. Dostupnost do centra 10 min. chůze. Hl. nádraží 10 min. chůze.

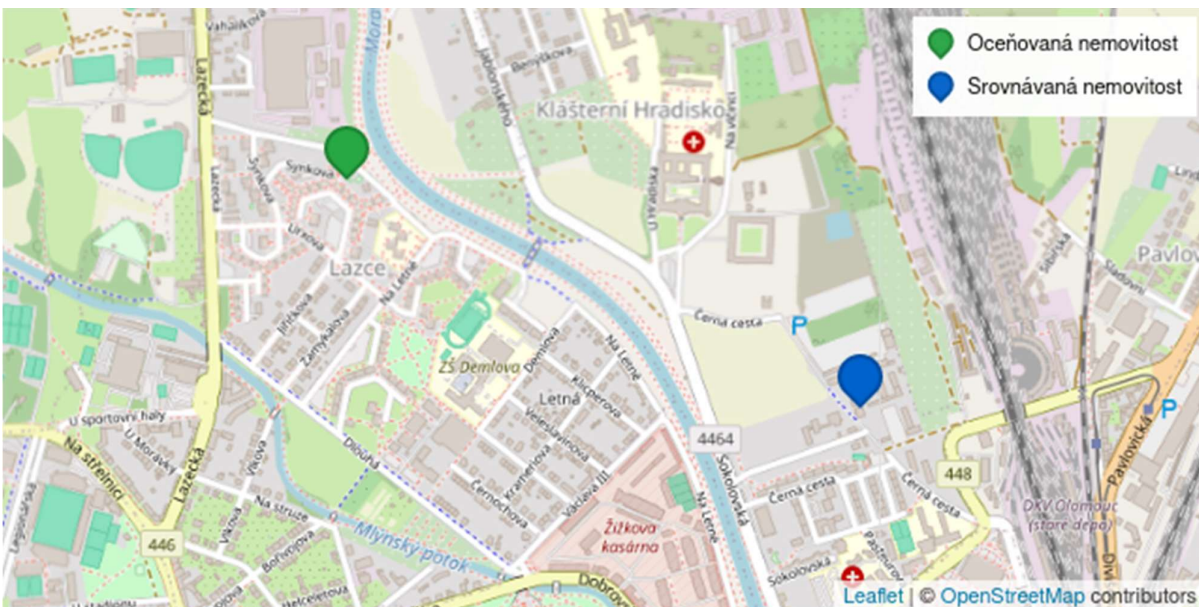
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



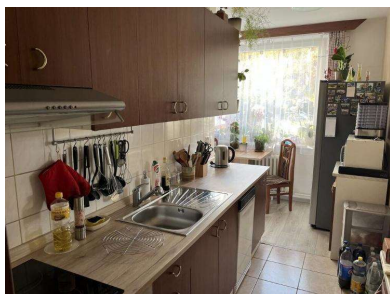
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

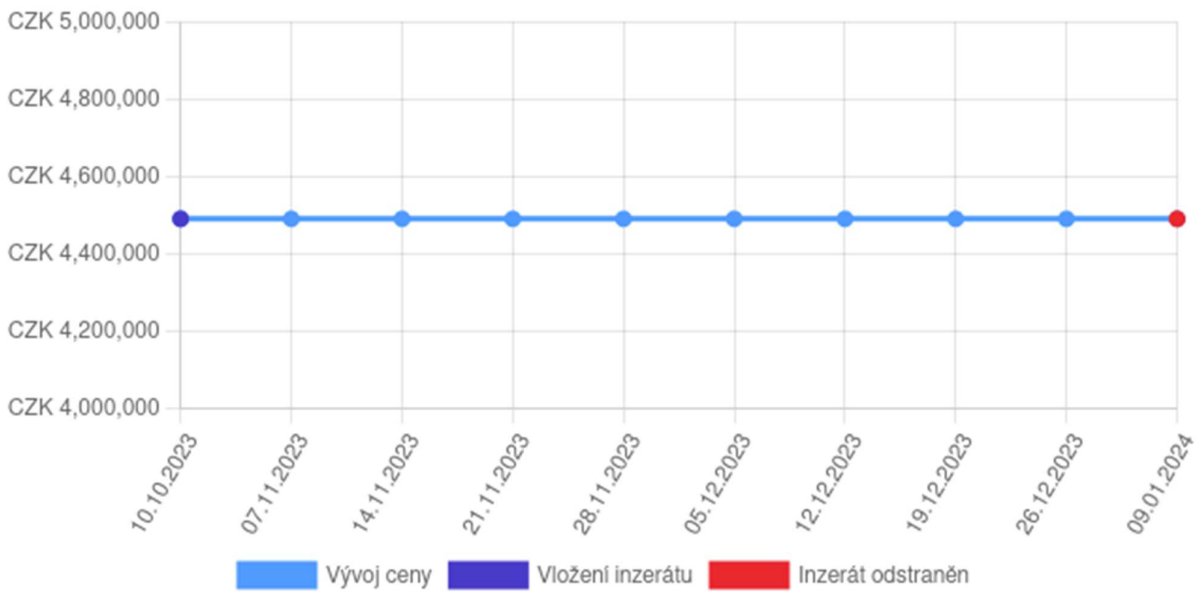
<b>Lokalita</b>	Synkova, Olomouc, okres Olomouc	<b>Cena</b>	4 490 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	!Sleva!, cena včetně provize
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Po rekonstrukci
<b>Podlahová plocha</b>	65 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce

Exkluzivně prodáme bytovou jednotku o dispozičním uspořádání 3+1. Byt je v osobním vlastnictví a nachází se v prvním patře (vyvýšené přízemí). Pokoje jsou slunné, neprůchozí (tři samostatné pokoje). Byt se sestává z chodby, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, kuchyně s jídelním koutem, samostatné koupelny a samostatného WC, celkově o velikosti 64,90 m<sup>2</sup>. K bytu náleží i sklepní kóje o výměře 5,80 m<sup>2</sup>. Bytové jádro je zděné, ve velmi udržovaném stavu. Celý dům je po kompletní revitalizaci, je zateplen a splňuje PENB třídy C. Byt má nízké měsíční náklady a v domě se celkem nachází 24 bytových jednotek. Byt je pro zájemce volný po dohodě. V místě jsou dostatečné možnosti parkování a dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti. Byt se nachází v žádané lokalitě s dostatkem zeleně. Historické centrum je vzdáleno asi 15 minut pěší chůze. Prodej bytu 3+1 Olomouc, stav je uveden jako po rekonstrukci, osobní vlastnictví, umístěný v lokalitě, kde je klidná část obce, který se nachází v 1. podlaží, z celkového počtu 4 podlaží, topení je řešeno jako ÚT plynové. Byty 3+1 Olomouc, je vybaven či je k dispozici výtah, sklep, zařízení částečně nábytkem, bytové jádro zděné, kde v okolí se nachází kompletní síť obchodů a služeb, ve vybavení také naleznete internet, kabelová televize, kabelové rozvody, ostatní, satelit, telefon, blízké okolí lze popsat jako oblast obytná, lze také popsat jako bydlení pro rodiny, mezi IS se můžete těšit na 120V, 230V, internet, telefon, TV kabel, TV satelit, plyn, voda, pitná, kanalizace, elektro je zavedeno, a to 120V, 230V.

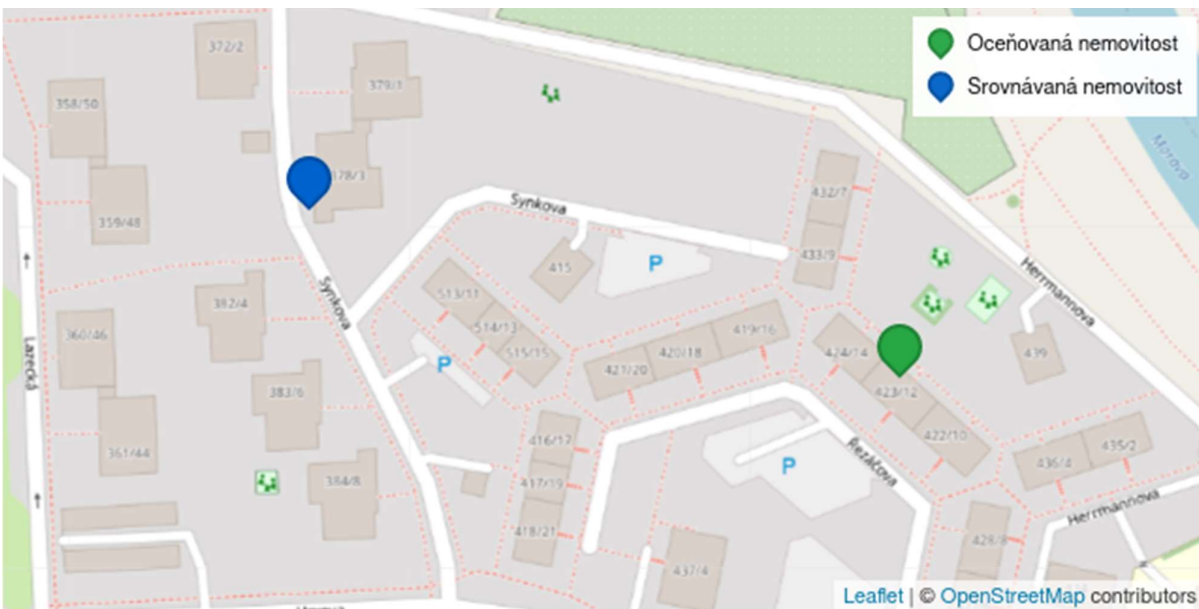
### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Dlouhá č.p. 495/58, Olomouc, okres Olomouc	<b>Cena dle KS</b>	2 750 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-3211/2024-805
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektrína</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	6	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	48 m <sup>2</sup>	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8
<b>Plyn</b>	Ano		

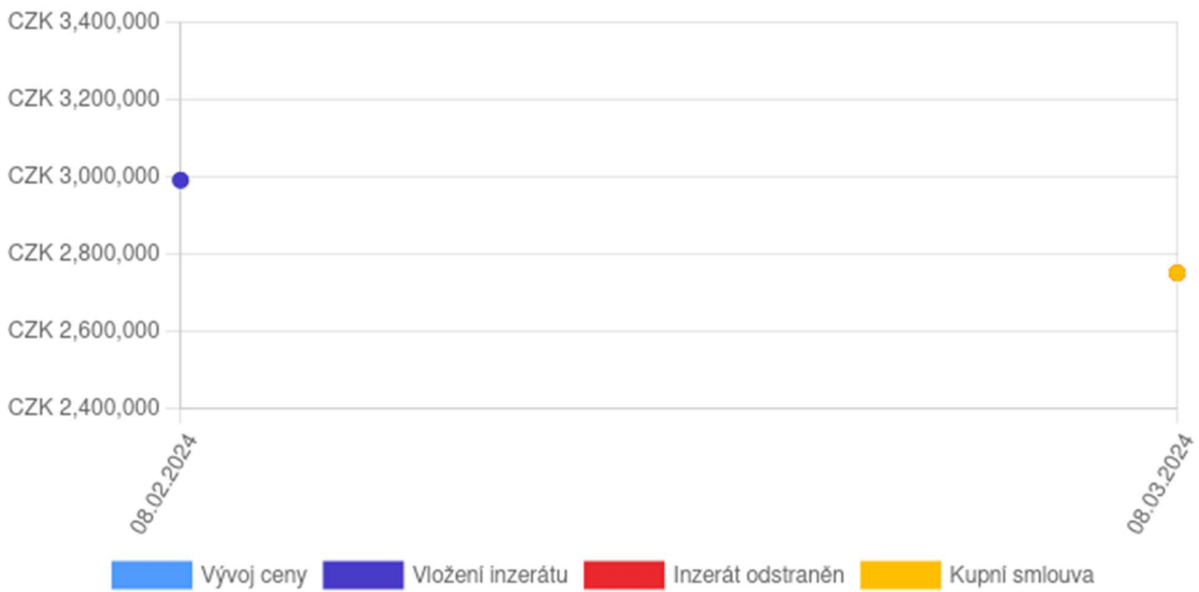
Nabízíme k prodeji světlý a prostorný byt 2+1 o podlahové ploše 48 m<sup>2</sup>, nacházející se v klidné části města Olomouc, Lazce na 6. podlaží panelového domu s celkem 8 nadzemními podlažími. Tato nemovitost se nachází ve slušném stavu a je ideální volbou pro ty, kdo hledají útulné a klidné bydlení. V bytě se nachází 3 místnosti rozložené do praktického a promyšleného uspořádání, které maximalizuje využití prostoru. Nemovitost se nalézá v katastrálním území Lazce, což zajišťuje výbornou dostupnost veškerých služeb a občanské vybavenosti, zároveň okolí poskytuje příjemné prostředí pro relaxaci a odpočinek. K dispozici je rovněž jedno podzemní podlaží, které může sloužit jako praktické úložné prostory. Ideální pro jednotlivce, páry i malé rodiny hledající pohodlí a klidné prostředí nejen domova, ale i jeho okolí.

### 2. Fotodokumentace

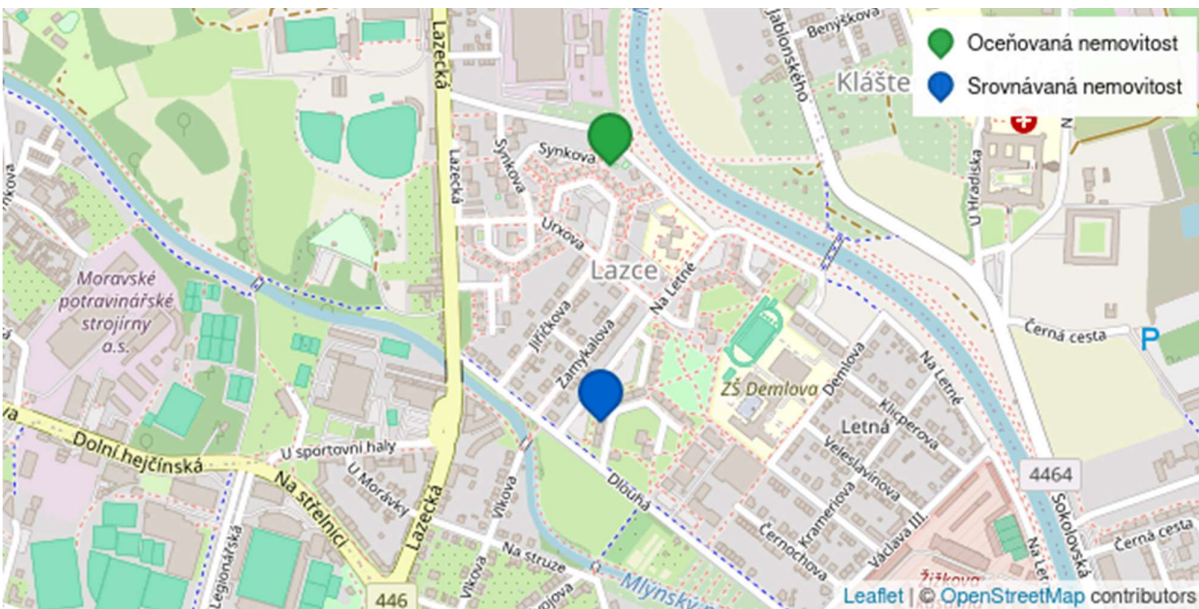




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



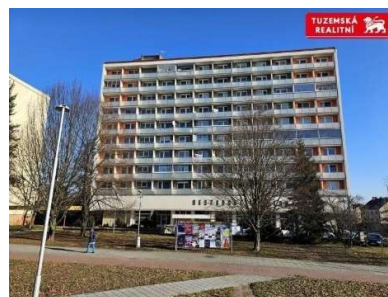
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

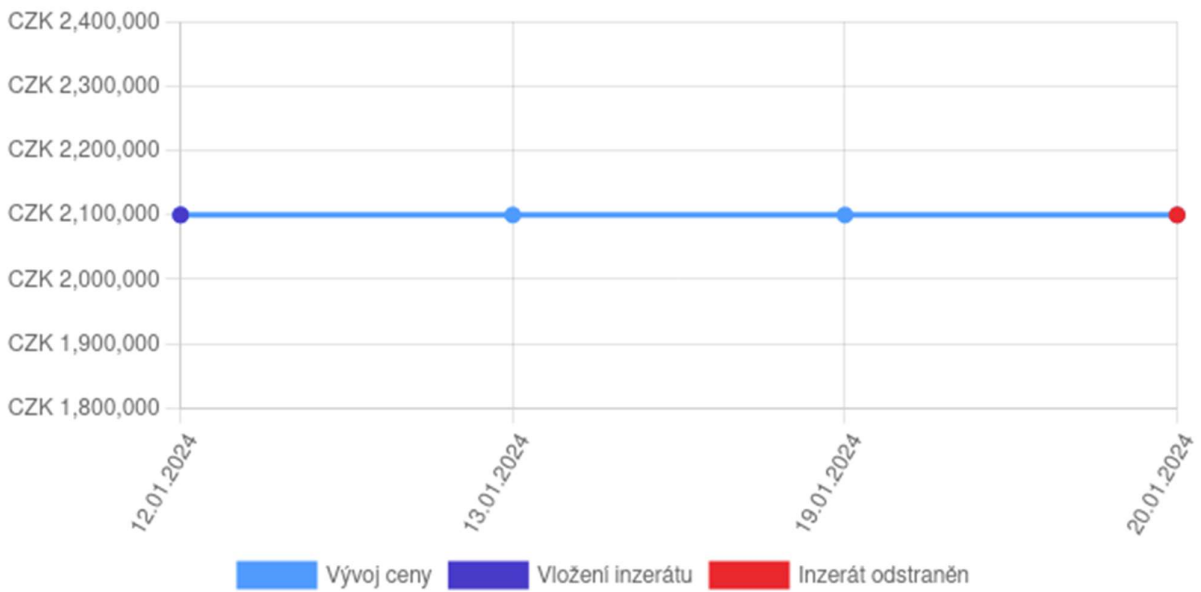
<b>Lokalita</b>	Politických vězňů, Olomouc, okres Olomouc	<b>Cena</b>	2 100 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Družstevní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrína</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	6
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	37 m <sup>2</sup>
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Dispozice</b>	1+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	9	<b>Plyn</b>	Plynovod

Krásný výhled na Olomouc ze dvou lodžii skýtá tento jednopokojový družstevní byt v Olomouci na ulici Politických vězňů. Byt je ve velmi pěkném, zachovalém původním stavu s umakartovým jádrem. Okna má už ale plastová. Bytový dům je panelový a je po revitalizaci (střecha, zateplení, fasáda, lodžie, stoupačky, vstupní dveře). Pyšní se dvěma novými prostornými výtahy. Vstup do bytového domu je usnadněn čipem. Na chodbách, ve výtazích i ve sklepech je kamerový systém, bylo zde uděláno maximum pro Vaše bezpečí. V přízemí je Restaurace Avion. Na oběd, na večeři, na pivo i na víno s kamarády to budete mít opravdu kousiček. Byt se nachází v šestém patře z celkových 9 a je bezbariérový. Výhodou jsou jen 2 byty na patře, které mají společnou na čip uzavíratelnou předsíň, kde můžete zaparkovat třeba kočárek. Byt bude možné převést do osobního vlastnictví za 10 až 12 let. Z bytu je hezký výhled na park před domem a na Olomouc. Hned naproti je zastávka tramvaje, snadno a rychle se dostanete všude, kam budete potřebovat. Děti si můžou pohrát na dětském hřišti hned u bytového domu. V blízkosti je mateřská škola, základní škola, pizzerie. Vytápění a ohřev vody je centrální s litinovými radiátory s měřáky tepla. Dispozice 1+1 o ploše 36,65m<sup>2</sup> plus 2 lodžie a sklepní kóje. Vstupní chodba 2,9m<sup>2</sup>, kuchyň 10,2m<sup>2</sup>, pokoj 16,4m<sup>2</sup>, šatna 3,75m<sup>2</sup>, koupelna s WC 3,4m<sup>2</sup>. Lodžie z kuchyně 3,46m<sup>2</sup>, lodžie z pokoje 3,45m<sup>2</sup>. Sklepní kóje 1,81m<sup>2</sup>. Společná předsíň 6,27m<sup>2</sup>. Byt je ideální jako rozjezdový byt pro mladé nebo naopak pro seniory. Rovněž je vhodný jako investice na podnájem. I současný majitel by využil této možnosti a zůstal by v bytě v podnájmu na cca 3 roky, ale není to podmínka.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

