

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 66192/2024

(označení 8167-256/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 586/37, umístěné v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1694/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 2996 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 00460/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 26.8.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 18 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 30.8.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpisy z KN LV č. 2996 a 2914 ze dne 8.8.2024 pro k.ú. Lazce

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00460/24-016 o ustanovení znalce ze dne 8.8.2024.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 26.8.2024. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil.

Prohlášení vlastníka

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezní znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 2996 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Koribský David Ing. MBA, Lazecká 586/101, Lazce, 77900 Olomouc	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Koribský David MBA
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 2914 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Koribský David Ing. MBA, Lazecká 586/101, Lazce, 77900 Olomouc	1694/69943

Omezení vlastnického práva:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - kabelového vedení NN

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. EP-12-8003053/002, 63018 ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 12:36:58. Zápis proveden dne 25.11.2016.

V-18517/2016-805

Pořadí k 01.11.2016 12:36

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Bytová jednotka č. 586/37, vč. podílu na domě a pozemcích
Adresa: Lazecká 586/101, Olomouc-Lazce
Okres: Olomouc
Obec: Olomouc
Katastrální území: Lazce

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Olomouc, ve Statutárním městě Olomouc, části Lazce, při ul. Lazecká, na severním okraji souvisle zastavěného území města. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Lazce, kaple“ je cca 100 m, k vlakové zastávce „Olomouc, hlavní nádraží“ cca 3,5 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovitým věcem je z ul. Lazecká, pozemku parc.č. 296/1 (ve vlastnictví třetí osoby) a pozemku parc.č. 111/1 (ve vlastnictví Statutárního města Olomouc). Ve městě Olomouc je k dispozici kompletní občanská vybavenost, nemovité věci jsou ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra města.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení s dobrou dostupností centra města a občanské vybavenosti
- výborný stav (novostavba z roku 2018)

Negativa oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 586/37, umístěnou v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1694/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 2996 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc.

Popis

Popis pozemků na LV č. 2914

Parc.č. st. 7/2	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 3 601 m ²
Parc.č. 6/2	druhu ostatní plocha, zeleň	o výměře 1 212 m ²

Pozemky jsou umístěny v rezidenční zástavbě. Pozemek parc.č. st. 7/2 je zastavěn bytovými domy č.p. 586/99, 586/101, 586/103, 586/105 a 586/107, nezastavěná část je převážně se zpevněným povrchem, slouží jako parkoviště. Zbývající menší část, spolu s pozemkem parc.č. 6/2 tvoří zeleň.

Popis bytového domu č.p. 586

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je podsklepený, se 4.NP a s výtahem. V 1.PP se nachází jednotky (hromadná garáž, garáže, klubovna a komory) a společné prostory budovy. V dalších nadzemních podlažích se nacházejí jednotky (byty) a společné prostory budovy. Vchody do objektu jsou řešeny v jednotlivých sekcích do chodeb se schodišťovým prostorem a výtahem, ze kterých jsou přístupna jednotlivá podlaží domu. Vjezd do 1.PP a vjezd na terasu v 1.NP jsou řešeny po rampách. Stavba je dle KN v užívání od roku 2018. V domě se nachází 74 jednotek (1 x hromadná garáž, 12 x samostatná garáž a 62 x jiný nebytový prostor) a 41 bytových jednotek.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace a plyn.

Popis bytové jednotky č. 586/37

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

Popis jednotky č. 586/37:

Jednotka č. 586/37 je jednotka vymezená podle občanského zákoníku - byt (dispozice 5 + KK - dle PD označený jako B.4.2.), umístěná ve 4. NP budovy. Poloha jednotky vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1.

Přehled místností jednotky:

podlaží	místnost	m ² plochy
	název	
4.NP	předsíň	15,68
	domácí práce - prádelna	5,11
	pokoj	12,69
	obytný prostor + KK	58,34
	ložnice	15,33
	koupelna	11,34
	WC	2,04
	spojovací chodba	7,99
	ložnice	13,20
	ložnice	12,20
CELKEM	153,92	

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky se nachází společné části domu - terasa o výměře 7,91 m², terasa o výměře 45,29 m², terasa o výměře 10,88 m² a terasa o výměře 8,05 m² (přístupné pouze z jednotky). Právo výlučně užívat terasy a povinnost podílet se na opravách a údržbě jejich nášlapné vrstvy má jen vlastník jednotky č. 586/37.

Půdorysná plocha všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce dle Nařízení vlády činí 15,48 m².

Podlahová plocha jednotky dle Nařízení vlády (včetně plochy vnitřních konstrukcí) činí celkem: 169,4 m².

2. V domě jsou vymezeny části vyhrazené k výlučnému užívání vlastníkům určitých jednotek:

- parkovací stání v nezastavěné části 1. NP domu mezi blokem „E“ a krytou rampou (sjezdem do 1.PP) o celkové výměře 12,9 m² (poloha vyplývá z grafického rozdělení budovy v příloze č. 1) je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 586/37. Právo užívat a povinnost podílet se na opravách a údržbě jeho pojezdové vrstvy má jen vlastník jednotky č. 586/37.

Celková obytná plocha bytové jednotky činí 153,92 m² bez teras. Celková plocha teras činí 72,13 m².

Dále k výlučnému užívání jednotky patří užívání parkovacího stání o výměře 12,9 m².

Pro účely ocenění je uvažována obytná plocha o výměře 153,92 m² (zaokrouhлено na 154 m²). Terasy a parkovací stání byly zohledněny v objektivizačním koeficientu při srovnávací analýze.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1694/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc. Společné části tvoří dle prohlášení vlastníka:

C. 2. Společné části domu

I. Společnými částmi domu jsou:

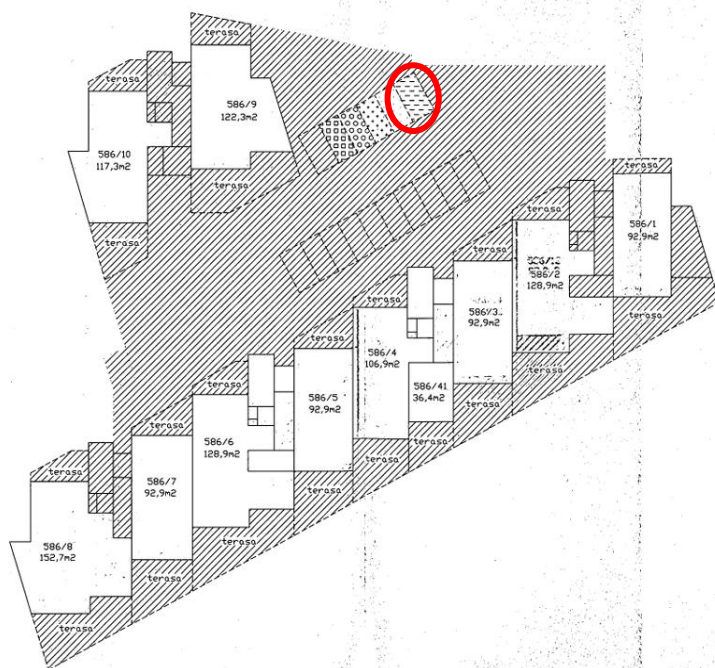
- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, fasáda,
- b) střecha včetně krytiny,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně izolací (a to i na terasách), zábradlí, parapety,
- d) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí,
- e) chodby a zádveří, úklidová místnost, místnosti pro kola a kočárky, rozvodny, místnost pro uložení kontejnerů TKO,
- f) výtahy a výtahové šachty včetně strojoven,
- g) místnosti kotelen, rozvody tepla v domě, a to po měřiče tepla (uzávěry v jednotlivých jednotkách,
- h) rozvody vody od hlavního vodoměru po měření v jednotlivých jednotkách, včetně stoupacího vedení v instalačních šachtách,
- i) stoupací a vodorovné vedení ve společných částech domu a ostatní součásti, které nejsou vymezeny jako součást příslušných jednotek a vybavení,
- j) kanalizace od šachty před domem po odbočky do jednotek umístěné na stoupacím vedení v instalační šachtě,
- k) kabelové připojení k hlavnímu rozvaděči včetně domovního vedení z hlavního rozvaděče až k bytovým rozvodnicím včetně hlavního rozvaděče,
- l) vedení vzduchotechniky ve společných částech domu a ve stoupačkách včetně napojení na odbočku k jednotkám,
- m) zatrubkování a další příslušenství použité pro rozvod TV signálu a rozvod datových kabelů ve společných částech domu od serverovny v domě až po odbočky k jednotlivým bytovým jednotkám včetně rozbočovače,
- n) hromosvody,
- o) instalační šachty,
- p) ruční hasicí přístroje, hydranty,
- q) vchod do domu,
- r) listovní schránky, domovní rozvody zvonků, domácí vrátný,
- s) výplně otvorů, úpravy povrchů, podlahy, izolace, truhlářské, zámečnické a klempířské výrobky na společných částech domu,
- t) společně pevně zabudované technické zařízení a vybavení společných prostor,

- u) venkovní úpravy: přístupové a příjezdové komunikace a chodníky, venkovní parkovací stání v I.NP, venkovní schodiště z pozemku parc. č. 6/2 do I. NP budovy, okapový chodník, vodovodní přípojka od místa napojení na vodovodní řad k patě domu, kanalizační přípojka od místa napojení na kanalizační řad po patu domu, retenční a vsakovací nádrž, včetně přítokového potrubí na pozemku parc. č. 6/2.

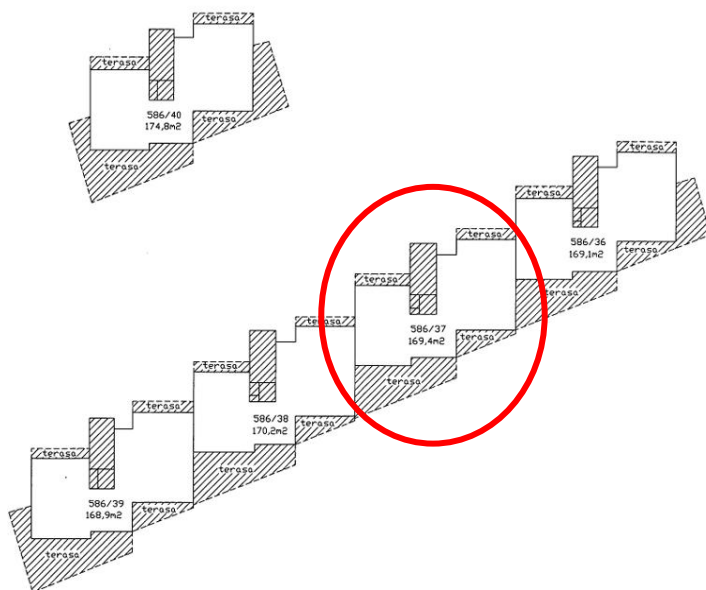
Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Dispozice 1.NP a 4.NP bytového domu č.p. 586:

1.NP



4.NP



Legenda:



Společné prostory budovy



Spol. prostory budovy - výlučné užívání vlastníka jedn. č. 586/36



Spol. prostory budovy - výlučné užívání vlastníka jedn. č. 586/37



Spol. prostory budovy - výlučné užívání vlastníka jedn. č. 586/38



Spol. prostory budovy - výlučné užívání vlastníka jedn. č. 586/39



Spol. prostory budovy - výlučné užívání vlastníka jedn. č. 586/40

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé nemovité věci

II. ocenění věcného břemene

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v Olomouci běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Méně se obchoduje s byty v novostavbách. V okolí nemovité věci se zobchodovaly byty v rozmezí **cca 50 až 100 tis. Kč/m²**, dle technického stavu, umístění v lokalitě, součastem a příslušenství, ale zejména velikosti bytové jednotky.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m ²	redukovaná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Lazecská 596/23, Olomouc-Lazce	8 071 040	1,00	94	85 862	1,00	1,00	1,05	1,10	99 171
byt č.2	U Sportovní haly 542/3, Olomouc-Lazce	6 812 978	1,00	140	48 664	1,30	1,30	1,05	1,05	90 672
byt č.3	Jarmily Glazarové 413/13a, Olomouc-Hejčín	9 670 000	1,00	101	95 743	1,00	1,00	1,00	1,00	95 743
průměrná indexovaná hodnota										95 195

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
154	95 195	14 660 058

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávané bytové jednotky č. 1 a 3 jsou ve srovnatelném stavu (index je roven 1); srovnávaná bytová jednotka č. 2 je v horším stavu (index je větší než 1);

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav: dům u porovnávaného bytu č. 2 je v horším stavu (index je větší než 1); domy u porovnávaných bytů č. 1 a 3 jsou v obdobném stavu (index je roven 1)

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty č. 1 a 2 se nachází v mírně horší lokalitě (v rušnější lokalitě), index je větší než 1; srovnávaný byt č. 3 se nachází v obdobné lokalitě, index je roven 1

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (terasy, balkóny, sklep či sklepní kóje, parkovací stání či garáž): porovnávaná nemovitá věc č. 1 má horší příslušenství – má terasu (avšak ne tak velkou), nemá parkovací stání, index je větší než 1. Porovnávaná nemovitá věc č. 2 má rovněž horší příslušenství – má 2x balkon (avšak ne tak velké jako terasy u oceňovaného bytu), garážové stání, index je větší než 1; srovnávaná bytová jednotka č. 3 má obdobné příslušenství – má terasu (avšak ne tak velkou), ale má 2x garážové stání, index je roven 1

Korekce ceny na faktor času – Jelikož se jedná o realizované převody v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírůstek u srovnávaných nemovitostí, index je roven 1.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): 14 660 058,- Kč

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 14 660 000,- Kč

Pozn.: cena zahrnuje jak cenu bytu, tak i spoluvlastnické podíly na společných částech domu a na pozemcích.

II) Ocenění věcného břemene

Na LV č. 2914 je v části C uvedeno:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
distribuční soustavy - kabelového vedení NN

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Oprávnění pro

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 6/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. EP-12-8003053/002, 63018 ze dne 24.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2016 12:36:58. Zápis proveden dne 25.11.2016.

V-18517/2016-805

Pořadí k 01.11.2016 12:36

Přes pozemek vede inženýrská síť – kabelové vedení NN.

Jelikož nelze zjistit roční užitek z tohoto typu věcného břemene, je ocenění provedeno v souladu s § 16b zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Cena věcného břemene

10 000,- Kč

Cena věcného břemene ve výši spoluvlastnického podílu 1694/69943:

- 242,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že bytové jednotky se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 50 až 100 tis. Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu bytu či domu, velikosti bytu, součastem a příslušenství, případně umístěním v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu s byty.

Znalci nebyly předloženy žádné nájemní či jiné smlouvy spojené s nemovitou věcí.

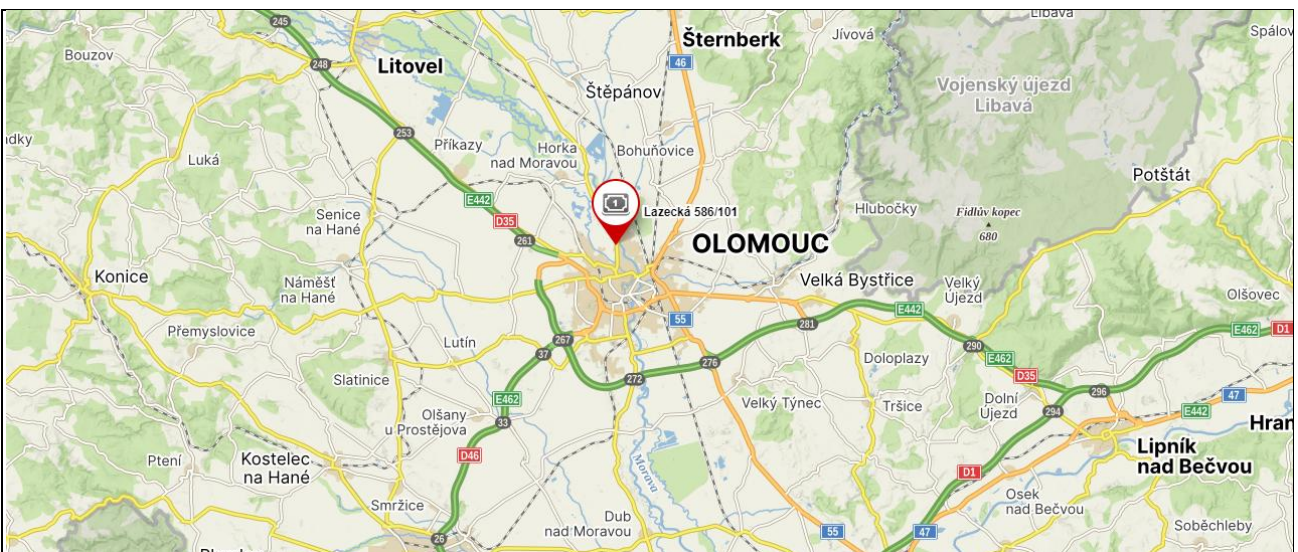
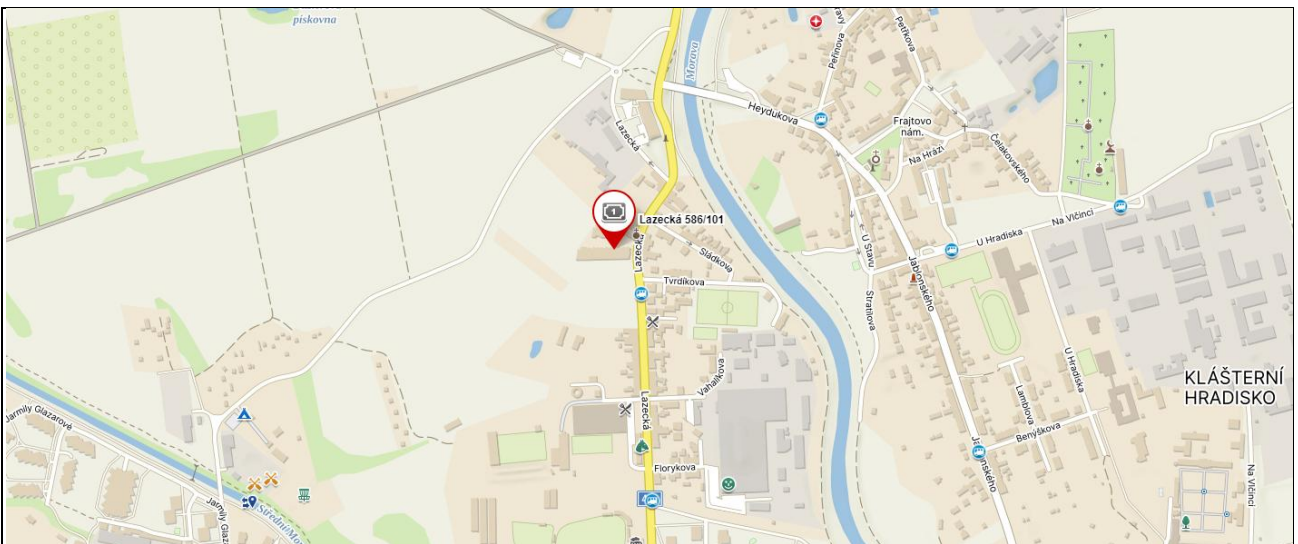
Věcná břemena byla oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb.

E. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 3+kk, ul. Lazecká 596/23, Olomouc-Lazce

Realizovaná cena: 8 071 040,- Kč

Užitná plocha: 94 m²

Byt o dispozici 3+kk s terasou se nachází v 3NP budovy. Novostavba bytového domu s malým počtem bytů, vstupní chodbou. Vysoké standardy vybavení bytu zahrnují podlahové topení a rekuperaci vzduchu. Bytový dům má pouze 14 bytů ve 4 poschodích. Možnost dokoupení sklepní kóje. Součástí budovy je výtah a kolárna. Možnost dokoupení garážového parkovacího stání a sklepní kóje.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-3977/2024-805**



Nemovitá věc č. 2

Byt 4+1, ul. U Sportovní haly 542/3, Olomouc-Lazce

Realizovaná cena: 6 812 978,- Kč

Užitná plocha: 140 m²

Nabízíme prodej mezonetového bytu o dispozici 4+1 se dvěma balkóny, saunou, šatnou, sklepem a garážovým stáním. Byt disponuje obývacím pokojem, kuchyní, čtyřmi samostatnými neprůchozími pokoji, šatnou, dvěma koupelnami a dvěma WC. Vstupní chodba má vestavěné skříně. Byt je vybaven finskou saunou. Dále je zde šatna. Součástí prodeje je sklep. V domě je vlastní plynový kotel. V domě je možnost využívat společnou kolárnu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-3757/2024-805**



Nemovitá věc č. 3

Byt 4+kk, ul. Jarmily Glazarové 413/13a, Olomouc-Hejčín

Realizovaná cena: 9 670 000,- Kč

Užitná plocha: 101 m²

Nabízím k prodeji byt 4 + kk s terasou. Orientace terasy na jihovýchod. Byt má okna na východní i západní stranu, zasklení izolačními trojskly bez klimatizace. Podlaha v bytě je odolný vinyl, v koupelně a na WC dlažba. Kuchyň je od obývacího pokoje výrazněji oddělena. K bytu náleží dvě garážová stání pod domem s blízkostí výtahu a dálkově ovládanými vraty garáže. Součástí bytu je sklep. Dům byl kolaudován v roce 2015 a byt je ve velmi zchovalém stavu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: **V-8969/2024-805**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 586/37, umístěné v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1694/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 2996 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc, určuji před odečtením věcného břemene ve výši

14 660 000,- Kč

slovy: čtrnáct-milionů-šest-set-šedesát-tisíc-korun-českých

2) Ocenění závad, které prodejem nezaniknou (věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení NN), ocenění ve výši spoluvlastnického podílu ve výši 1694/69943:

242,- Kč

Slovy: dvě-stě-čtyřicet-dvě-koruny-české

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 586/37, umístěné v bytovém domě č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1694/69943 na společných částech bytového domu č.p. 586, jež je součástí pozemku parc.č. st. 7/2, a na pozemcích parc.č. st. 7/2 a 6/2 (LV č. 2996 a 2914), vše v katastrálním území Lazce, obci Olomouc, okrese Olomouc, určuji po odečtení věcného břemene ve výši

14 659 758,- Kč

slovy: čtrnáct-milionů-šest-set-padesát-devět-tisíc-sedm-set-padesát-osm-korun-českých

4) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

5) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 66192/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 30.8.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava