

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4307-77/2021/dodatek č. 1

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Insolvenční a správcovská v.o.s.
Mgr. Ota Huleš
Šumavská 524/31
602 00 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: pozemek parc.č. 156 jehož součástí je stavba budova s číslem popisným: Velká Bystřice č.p. 178, objekt k bydlení, rodinný dům č.p. 178 na pozemku parc.č. 156, zapsáno na LV č. 2133 v k.ú. Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 160/2 v k.ú. Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc, ul. ČSA 178, Velká Bystřice

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1 / 2

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 25.01.2022

POČET STRAN: 23

POČET PŘÍLOH: 4

Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
1.4	Obecné předpoklady zadání	3
2.	VÝČET vybraných zdrojů a sebraných dat	4
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	4
2.2	Ostatní	4
3.	NÁLEZ.....	4
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat	4
3.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	4
3.2.1	Celkový popis:	4
3.3	Popis objektů:.....	5
4.	ANALÝZA DAT	7
4.1	Ocenění na tržním principu	7
4.1.1	Porovnávací způsob	7
4.2	Statistické vyhodnocení.....	20
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	21
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	21
7.	ZÁVĚR	22
7.1	Citace zadané odborné otázky	22
7.2	Odpověď.....	22
7.3	Podmínky správnosti	22
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	23
9.	SEZNAM PŘÍLOH.....	23

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku v souvislosti s dodatečně umožněnou prohlídkou interiéru?

1.2 Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzatá odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.

Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

2.1 Prohlídka nemovitosti

První prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.12.2021. Při prohlídce nebyl umožněn vstup do objektu. Objekt byl prohlédnut z vnějšku a nahlížením do oken.

Druhá prohlídka s umožněním vstupu do interiéru byla provedena 14.01.2022.

2.2 Ostatní

Výčet použitých zdrojů je uveden ve zdrojovém posudku (číslo položky 4307-77/2021)

3. NÁLEZ

Výčet a popis dat týkajících se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ jsou uvedena ve zdrojovém posudku

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

3.2.1 Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost se nachází na území obce Velká Bystřice, v katastrálním území Velká Bystřice.

Velká Bystřice je město vzdálené pouze 3 km od východního okraje Olomouce a rozkládající se na území 9,21 k m². Žije zde přibližně 3 500 obyvatel. Velká Bystřice patří do sdružení obcí mikroregionu Bystřička, které zahrnuje 12 obcí a jehož je sídlem. Obcí prochází železniční trať číslo 310 z Olomouce do Opavy. V obci se nachází Masarykova ZŠ s devíti postupnými ročníky.

Městem protéká říčka Bystřice vlévající se v Olomouci do řeky Moravy.

Oceňovaná nemovitost je jedna polovina řadového rodinného domku.

Nemovitost je v rovinatém terénu v nadmořské výšce 241,19 - 241,59 m.n.m.

Nemovitost je situována v okrajové části obce.

Ve vlastnictví dlužníka je

V oceňovaném areálu se nachází: pozemky, rodinný dům, venkovní úpravy, trvalé porosty.

Okolní zástavbu tvoří podobné rodinné domy, převážně se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím.

Areál je přístupný po zpevněné komunikaci.

V obci jsou všechny inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, plyn, elektro. Stavba je napojena na elektřinu (na domě je namontovaná rozvodná skříň). Kanalizační a vodovodní řady jsou vedeny v přílehlé komunikaci. Jejich napojení nebylo možno zjistit

Dům byl uveden do provozu kolem roku 1930

Nemovitost je situována mimo centrální části obce, v její západní části.

Okolní zástavbu tvoří rodinné domy řadové městské zástavby, převážně s jedním a dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Podle povodňových map České asociace pojišťoven je areál v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy

Oceňovaný rodinný dům stojí na vlastním pozemku. Přístup k domu z přední a boční strany je po pozemku parc.č. 160/2, o výměře 428 m², jiného vlastníka resp. vlastníka domu je spoluvlastník tohoto pozemku. Připadá na něj tedy 42,8 m².

Pro další propočty je proto uvažováno s celkovou výměrou pozemků 66 + 43 = 109 m².

3.3 Popis objektů:

Umístění nemovitosti v obci

Oceňovaná nemovitost vzhledem k centru, hromadné dopravě, dopravním podmínkám je v průměrné poloze.

Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka vody
Kanalizace:	obecní kanalizace
Elektrická síť:	zemní kabel tažený od blízkého sloupu vedení 230/400V
Plyn:	není

Popis konstrukcí a vybavení

Objekt	řadový - 1/2 dvojdomku
Půdorys	přibližně obdélníkový
Podsklepení	nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1
Střecha	sklonitá sedlová valbová (1/2 stanové střechy nad celým dvojdomkem), krov dřevěný vázaný
Podkroví	není stavebně využité
Nosná konstrukce	zděná
Základy	základové pasy
Hydroizolace	nezjištěny
Krytina	z pozinkovaného plechu
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	omítky vápenné – v rámci obnovy jsou provedeny ve fázi jádra.
Bleskosvod	není instalován
Zdivo (nosné konstrukce)	zdivo z cihel
Okna	plastová s izolačním dvojsklem

Stropy	s rovným podhledem, v obývacím pokoji původní trémové
Vnitřní omítky	vápenné štukové
Vnitřní obklady	standardní keramické na WC, v koupelně
Schody	nejsou
Dveře	nejsou osazeny – částečně příprava – převážně plechové zárubně
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy	textilní krytiny, keramická dlažba,
Vytápění	není
Elektroinstalace	světelná a motorová - nedokončeno
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	elektrický bojler
Instalace plynu	není
Kanalizace	odkanalizování všech odběrných míst
Vybavení kuchyně	nekompletní kuchyňská linka v havarijním stavu
Vnitřní vybavení	umývadlo, sprchový kout
Záchod	standardní splachovací

V domě je jeden byt 2+1

Výčet místností:

(vysv.: PP – podzemní podlaží, NP nadzemní podlaží; 1.PP – suterén, 1.NP – přízemí, 2.NP – 1. patro, 3.NP – 2.patro atd.)

1. NP: zádveří, kuchyň, koupelna, záchod, obývací pokoj, 1 ložnice,
podkroví: půda (přístup po žebříku ze záchodu)

Stáří:

Původní objekt byl uveden do užívání přibližně v roce 1930.

Objekt je v průběhu stavebních úprava spočívajícími v celkové revitalizaci a modernizaci. Byla provedena výměna oken a jádro vnějších omítek. V interiéru byla provedena nová koupelna a záchod vč. rozvodů vody a kanalizace, elektrorozvody (nedokončeno), nové omítky.

Provedené stavební úpravy jsou pravděpodobně 15 let staré. Provedení jako celek je neodborné, nesystémové.

Pravděpodobně také nebyla řešena hydroizolace spodní stavby – základů stěn (spodní části stěn mají místy opadanou omítku, za kuchyňskou linkou jsou stopy plísní).

Nosné stěny jsou na více místech výrazně popraskané. Pravděpodobně došlo k poklesu podloží vlivem dlouholetých období sucha a s tím souvisejícího kolísání hladiny spodních vod a vysychání a případně bobtnání zeminy v podloží.

V kuchyni je na stropě mokrá stopa po zatékání a jako následek je oprýskaná omítka. Pravděpodobně se jedná o zatékání u napojení střešní krytiny na komín.

Celkový technický stav:

Celkový technický stav je zhoršený.

Pozn.

Technický stav staveb a příslušenství je popsán na základě vizuální prohlídky tak, jak byly jednotlivé konstrukce přístupné a viditelné. Nebyly prováděny žádné sondy ani zkoušky.

Vyhodnocení technického stavu je provedeno pouze na základě běžné prohlídky a zjištění zjevných vad a nedostatků a s využitím znalostí a zkušeností znalce v oboru stavebnictví.

Posudek nemá za úkol provádět stavební průzkum, statický průzkum, pasportizaci apod.

4. ANALÝZA DAT

4.1 Ocenění na tržním principu

4.1.1 Porovnávací způsob

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kancelářemi, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

Pro ocenění byly také použity prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v 50 % případů). Průzkumem a rozбором těchto inzerátů byly identifikovány nabízené nemovitosti, zjištěny uskutečněné prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

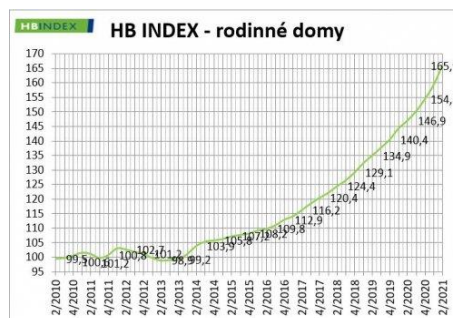
Vzhledem k tomu, že v posledních letech ceny nemovitostí relativně rychle stoupají, jsou ceny získané z kupních smluv starší půl roku upraveny indexem změny ceny nemovitostí *HB indexem*, tak, jak ho uvádí Hypoteční banka. *HB index* - index vývoje cen nemovitostí v České republice založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí porízených klienty Hypoteční banky. *HB index* je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. *HB Index* je vydáván od dubna roku 2011 pravidelně každé čtvrtletí.

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	50,0	m ²
Zastavěná plocha (stavbou):	66,0	m ²
Obestavěný prostor:	307,0	m ³
Plocha pozemku:	66+43 =	109 m ²

Základní jednotka pro porovnání je 1 m² užitné plochy.

Na základě dodatečného zpřístupnění oceňované nemovitosti a zjištění nových skutečností byla provedena opakovaná analýza porovnání a hodnoty koeficientů srovnávacích nemovitostí byly v souladu se zjištěnými skutečnostmi příslušně upraveny.



Prodané srovnatelné nemovitosti

01 Na Červenici 77/6, Přerov

1. Identifikace



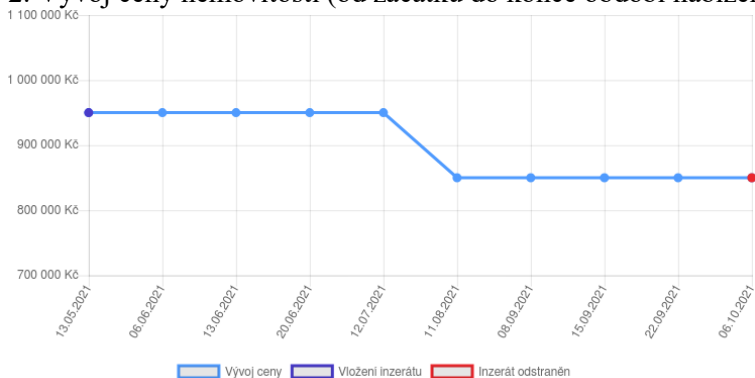
Na Červenici 77, Přerov

Kupní cena: 650.000 Kč

Adresa: Na Červenici 77/6, Přerov, okres Přerov

V-7436/2021-808

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



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

Adresa	Na Červenici, Přerov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní cena	650 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	55
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha užitná	55
Typ domu	Přízemní	Pozemky ve f-čním celku	108

Popis

Nemovitost je rezervována. Menší rodinný dům v Přerově - Čekyni. Současná velikost domu je 1+1 plus velká koupelna, v podkroví domu je možné vybudovat další obytné prostory. Součástí domu je dvorek (dům je bez zahrady), část domu je podsklepena. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě (městská voda, kanalizace, elektřina, plyn). Nachází se v klidné ulici v centru obce a je určený ke kompletní rekonstrukci. V blízkosti domu je autobusová zastávka, mateřská škola, knihovna a hostinec.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



02 Toveřská 106/42, Samotišky,

1. Identifikace



Toveřská 106/42, Samotišky, okres Olomouc
 Celková cena: 2.500.000 Kč
 Adresa: Toveřská 106/42, Samotišky, okres Olomouc

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



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

Adresa	Toveřská 106/42, Samotišky	Zastavěná plocha (m2)	100
Cena	2 500 000 Kč	Plocha užitná	95
Konstrukce budovy	Smíšená	Pozemky ve f-čním celku	186
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Septik
Stav objektu	Špatný	Umístění objektu	Centrum obce

Popis

dům určený k rekonstrukci, podlahovou plochu 95 m2 lze rozšířit v půdním prostoru, výhled na Olomouc se západem slunce, dům nyní napojen na el. a veřejný vodovod, kanalizace do septiku, přípojka plynu na hranici pozemku, studna hl. 12 m na vlastním pozemku, plocha místností: přízemí - ob. pokoj 17,44, ložnice 10,28, kuchyň 11,40, chodba 4,32, komora 1,47, sklep 0,98, lázeň 4,86, schodiště 9,24, podkroví - pokoj 10,37, pokoj 16,20, předsín 8,36

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



03 Přestavky č. 40, Tršice

1. Identifikace



Přestavky č.ev. 40, Tršice, okres Olomouc

Prodejní cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Přestavky č.ev. 40, Tršice, okres Olomouc

V-16948/2021-805

Protože se jedná o původní chalupu v současné době vedenou jako *stavba pro rodinnou rekreaci* ve stávající zástavbě obce. Stavba také navazuje na sousední stavby rodinných domů. Lze proto očekávat souhlasné stanovisko stavebního úřadu s případnou změnou užívání na rodinný dům (po splnění potřebných parametrů). Proto lze nemovitost použít pro srovnání.

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



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

Adresa	Přestavky, Tršice	Stav objektu	Špatný
Cena	1 500 000 Kč	Plocha užitná	100
Typ domu	Přízemní	Pozemky ve f-čním celku	407

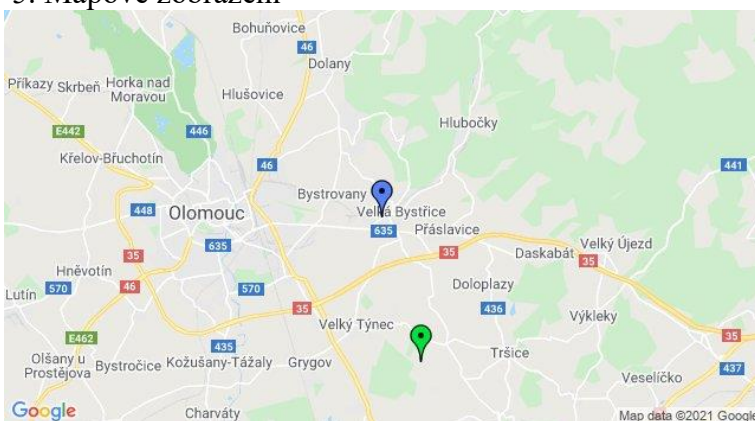
Popis

částečně podsklepený dům s půdou (407 m² – zastavěná plocha a nádvoří). Průjezd – garáž. Vedle domu jsou hospodářské místnosti. Za domem se nachází zahrada (215 m²). Zdivo smíšené. Střecha plechová a taška pálená. Dům je napojen na plyn a elektřinu. Přípojka vody u paty domu. Studna. Okna dřevěná. Dům je určen k rekonstrukci či demolici. Vyřízen “demoliční výměr“. Rozpracován projekt novostavby.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



04 6. května 44, Bohuňovice

1. Identifikace



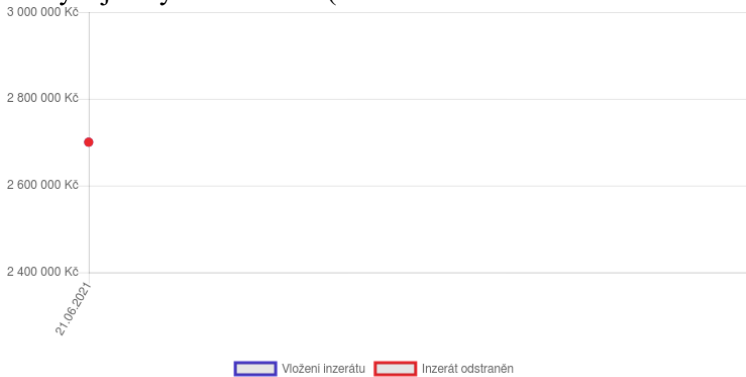
6. května 44, Bohuňovice, okr. Olomouc

Kupní cena: 2.700.000 Kč

Adresa: 6. května 44, Bohuňovice, okres Olomouc

V-13630/2021-805

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



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

Adresa	Bohuňovice	Stav objektu	Dobrý
Kupní cena	2 700 000 Kč	Plocha užitná	90
Konstrukce budovy	Smíšená	Pozemky ve f-čním celku	540
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace

Popis

prodej RD o velikosti 3+1 s garáží, dřevěnou kůlnou, přístavkem v půdní části a zahradou. V domě je vstupní chodba, kuchyně, koupelna s WC a spíž, dále pak dva pokoje, třetí pokoj se nachází ve dvorní části s přístupem ze dvora přes chodbu. Topení ústřední - vlastní plynový kotel, ohřev vody - elektrický bojler, obecní kanalizace, vodovod ze studny - pitná voda, možnost napojení na obecní vodovod, který se nachází před domem. V roce 2009 proběhla výměna oken do ulice. Zahrada je v dobrém udržovaném stavu

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



05 Lazníky č.p. 91

1. Identifikace



Lazníky č.p. 91, okres Přerov

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Lazníky č.p. 91, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci) pozemek parc.č. st. 82/2; součástí pozemku je stavba



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

Adresa	Lazníky	Stav objektu	v rekonstrukci
Cena	1 290 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	86
Konstrukce budovy	Smišená	Plocha užitná	86
Typ domu	Přízemní	Pozemky ve f-čním celku	208
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Okraj obce

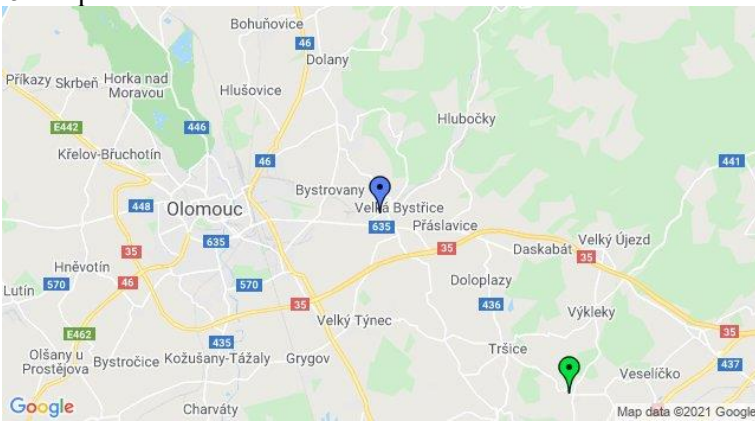
Popis

koncový řadový rodinný dům 2+1, 86 m² zastavěné plochy, celková velikost pozemku 208 m². Rodinný dům, je ze smíšeného zdiva, rekonstrukce byla zahájena předchozím vlastníkem. Jsou udělány kompletní nové rozvody elektřiny, vody i odpadů. Byla vyměněna všechna okna za nová plastová. V budoucí kuchyni a jednom pokoji jsou nataženy omítky a jsou vybetonovány podlahy, které jsou připraveny na finální úpravu. Druhý pokoj, chodba a budoucí koupelna jsou v původním stavu. Rodinný dům je připojen k elektrině, obecnímu vodovodu a odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Plynové vedení je přes silnici. Za domem se nachází uzavřený dvůr.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



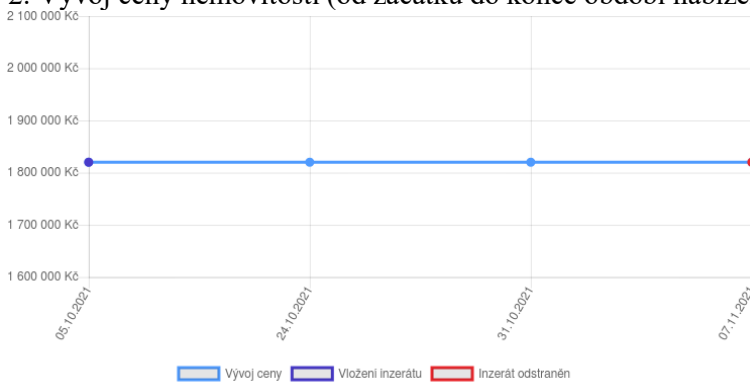
06 Hnojice 145

1. Identifikace



Hnojice 145, okres Olomouc
 Celková cena: 1.820.000 Kč
 Adresa: Hnojice 145, okres Olomouc

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



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

Adresa	Hnojice č.p. 145	Plocha užitná	70
Cena	1 820 000 Kč	Pozemky ve f-čním celku	290
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



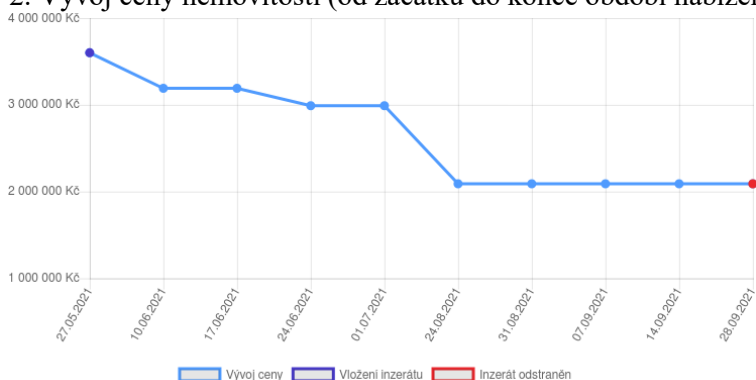
07 Véska 24, Dolany

1. Identifikace



Véska 24, Dolany, okres Olomouc
 Celková cena: 2.090.000 Kč
 Adresa: Véska 24, Dolany, okres Olomouc

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



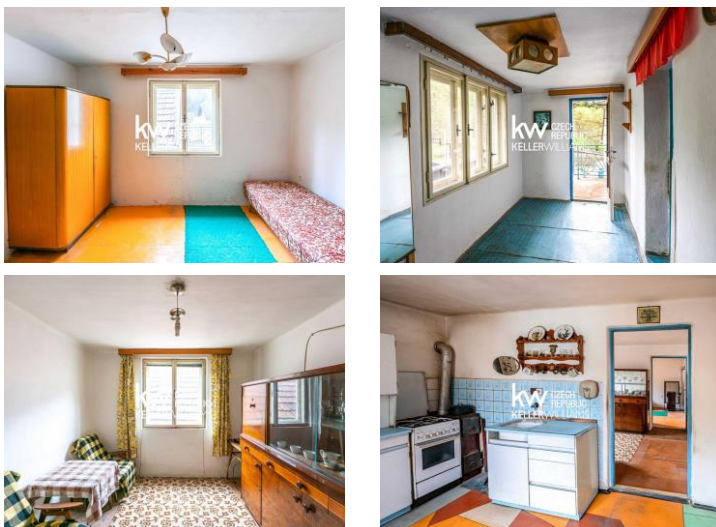
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Véska 24, Dolany	Zastavěná plocha (m²)	144
Cena	2 090 000 Kč	Plocha užitná	130
Konstrukce budovy	Cihlová	Pozemky ve f-čním celku	1345
Typ domu	Přízemní	Voda	Vodovod
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Odpad	Veřejná kanalizace

Popis

Rodinný dům o 2 bytových jednotkách. 2+1 a 2+kk. Zdivo: cihla. Před celkovou rekonstrukcí. Vlastní studna + obecní vodovod. Napojeno na obecní kanalizaci. Vytápění: kamna na pevná paliva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



08 Hlavní 178/51, Újezdec u Přerova

1. Identifikace



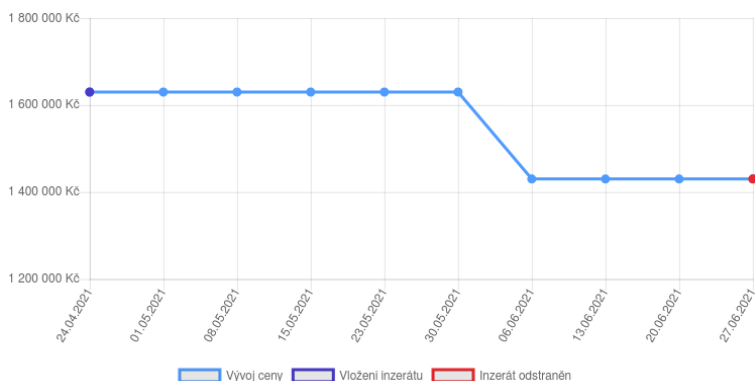
Hlavní 178/51, Újezdec u Přerova, okres Přerov

Kupní cena: 1.430.000 Kč

Adresa: Hlavní, Přerov, okres Přerov

V-5757/2021-808

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



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

Adresa	Hlavní, Újezdec u Přerova	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní cena	1 430 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce budovy	Cihlová	Zastavěná plocha (m²)	75
Typ domu	Patrový	Plocha užitná	65
		Pozemky ve f-čním celku	154

Popis

RD 2+1 s UP 65 m², k rekonstrukci. Obývací pokoj 16 m², chodba 9,5 m² a ložnice 12,5 m², kuchyně 10,5 m². Zahradka (63,5 m², menší dílna). Dvorkem se vchází do sklepa, kotel na tuhá paliva a uhelna. Domek je napojen na IS (plynová přípojka před domem) a má podkroví (téměř 40 m²). Obývací pokoj má plastová okna, plovoucí podlahy a krbová kamna, v ostatních místnostech je PVC na betonovém podkladu, kuchyně: prkna a keramická dlažba. Újezdec se nachází 3,5 km od centra Přerova.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny
- K2 Poloha, lokalita
- K3 Celkový technický stav
- K4 Standard
- K5 Vliv pozemku
- K6 Příslušenství, vybavení, využití

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Porovnání:

	UP	cena		K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ki	cena upravená	
		celková	jednotková	zdroj	lok.	stav	stand.	poz.	přísl	výsl		
1	Na Červenici 77, Přerov	55	650 000,00	11 818,18	1,00	0,93	1,02	1,00	1,00	1,00	0,94	11 161,62
2	Toveřská 106, Samotišky	95	2 500 000,00	26 315,79	0,75	1,05	1,02	0,83	1,00	1,00	0,67	17 659,28
3	Přestavky 40, Tršice	100	1 500 000,00	15 000,00	1,00	1,05	1,05	0,77	0,95	1,00	0,81	12 115,38
4	6. května 44, Bohuňovice	90	2 700 000,00	30 000,00	1,00	1,05	0,70	0,77	1,00	1,00	0,57	17 004,05
5	Lazníky č.p. 91	86	1 290 000,00	15 000,00	0,80	1,01	0,85	0,83	1,00	1,00	0,57	8 585,86
6	Hnojice 145	70	1 820 000,00	26 000,00	0,80	1,04	1,00	0,80	1,00	1,00	0,67	17 333,33
7	Véska 24, Dolany	130	2 090 000,00	16 076,92	0,80	1,00	0,95	0,77	1,00	1,00	0,58	9 398,82
8	Hlavní 51, Přerov	65	1 430 000,00	22 000,00	1,00	0,80	0,80	1,00	0,97	1,00	0,62	13 657,60
min			<i>Kč/m²</i>									8 585,86
max			<i>Kč/m²</i>									17 659,28
průměr			<i>Kč/m²</i>									13 364,49
medián			<i>Kč/m²</i>									12 886,49
směrodatná odchylka			<i>Kč/m²</i>									3 400,44
geometrický průměr			<i>Kč/m²</i>									12 918,52
výměra			<i>m²</i>									50,00
použitá jednotková cena			<i>Kč/m²</i>									13 360,00
Výsledná cena			<i>Kč</i>									668 000,00

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem**Cena porovnávacím způsobem celkem****668 000,00 Kč****Pozn.**

Použité kopie kupních smluv jsou v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů) archivovány v archivu znalce a *po naplnění účelu zpracování* jsou osobní údaje zlikvidovány.

§ 61 zákona č. 110/2019 Sb.

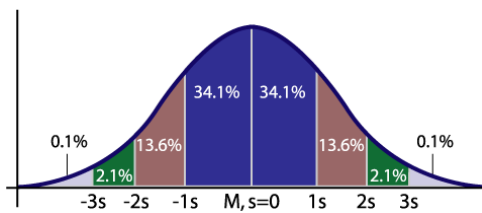
(1) *Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší zákaz zveřejnění osobních údajů stanovený jiným právním předpisem*

(2) *Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do*

a) 1 000 000,00 Kč,

Originály smluv jsou veřejně přístupné v archivu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě příslušné registrace a úhradě poplatků je lze také získat ve veřejně dostupných databázích (Dálkový přístup do Katastru nemovitostí). V posudku jsou uvedeny čísla řízení, podle kterých lze kupní smlouvy v KN dohledat.

4.2 Statistické vyhodnocení



Gauss curve with confidence interval / Gaussova křivka s konfidenčním intervalem (intervalem spolehlivosti)

Výpočet mezi intervalu spolehlivosti (jednotková cena)

μ		σ		Kč/m ²
13 364,49	+	3 400,44	=	16 764,93
13 364,49	-	3 400,44	=	9 964,05

Z uvedeného vyplývá, že v rámci „normálního rozdělení“, 68,26 % případů srovnávacích entit v rámci jedné směrodatné odchylky spadá do rozmezí 9 964,05 - 16 764,93 Kč/m².

	výměra [m ²]	jednotková cena [Kč/m ²]	výsledná cena [Kč]
rodinný dům	50,00	9 964,05 16 764,93	498 202,52 838 246,70

Výsledné meze cen celkového rozpětí normálního rozdělení – interval spolehlivosti:

N1 **498 202,52 Kč**
 N2 **838 246,70 Kč**

5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

REKAPITULACE

Porovnávací způsob:

668 000,00 Kč

Stavební objekty jsou oceněny s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu prvků dlouhodobé životnosti, stáří, prováděné údržbě, způsobu užívání a ostatním rozhodným skutečnostem.

6. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Předmětná nemovitost je oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy - **IVS 2020**, které vydává **IVSC**, Evropskými oceňovacími standardy – **EVS 2020** a s principy, které jsou základem **RICS**.

V dané lokalitě byly zjištěny prodeje podobných nemovitostí. Proto byl použit porovnávací způsob ocenění a to přímým porovnáním.

Byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, nebyly zohledňovány vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Na základě zpracování posbíraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat.

Provedením konfrontace jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (přímým porovnáním), jak je přehledně uvedeno v závěrečné tabulce, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhaduji, s pravděpodobností **85%**, obvyklou cenu celé nemovitosti tj.:

pozemek parc.č. 156 jehož součástí je stavba budova s číslem popisným: Velká Bystřice č.p. 178, objekt k bydlení, rodinný dům č.p. 178 na pozemku parc.č. 156, zapsáno na LV č. 2133 v k.ú. Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 160/2 v k.ú. Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc, ul. ČSA 178, Velká Bystřice ve (technickém) stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje na:

OBVYKLÁ CENA

670 000,00 Kč

7. ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku v souvislosti s dodatečně umožněnou prohlídkou interiéru?

7.2 Odpověď

Obvyklá cena PŘEDMĚTU posudku - pozemek parc.č. 156 jehož součástí je stavba budova s číslem popisným: Velká Bystřice č.p. 178, objekt k bydlení, rodinný dům č.p. 178 na pozemku parc.č. 156, zapsáno na LV č. 2133 v k.ú. Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 160/2 v k.ú. Velká Bystřice, obec Velká Bystřice, okres Olomouc, ul. ČSA 178, Velká Bystřice - je:

<p>Obvyklá cena: 670 000,- Kč</p>

slovy: šestsetsedmdesáttisíc korun českých

7.3 Podmínky správnosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správnost závěru je dána současným (tj. k datu vypracování) stavem na trhu realitami a stavem nemovitosti tak, jako ho znalec zjistil při vlastní prohlídce nemovitosti.

V Praze dne 25.01.202

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 724 02 51 83

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

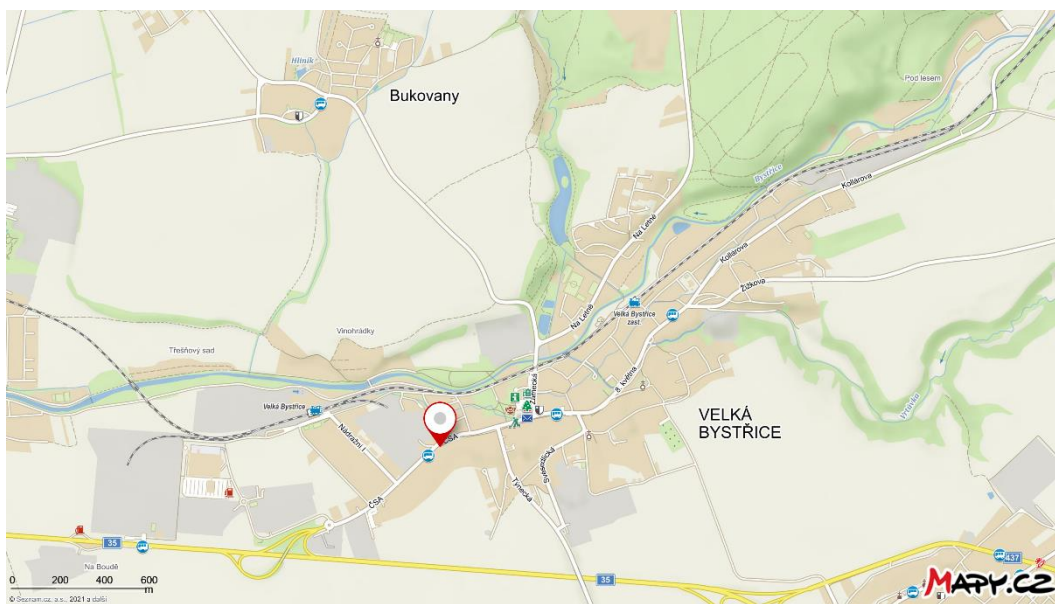
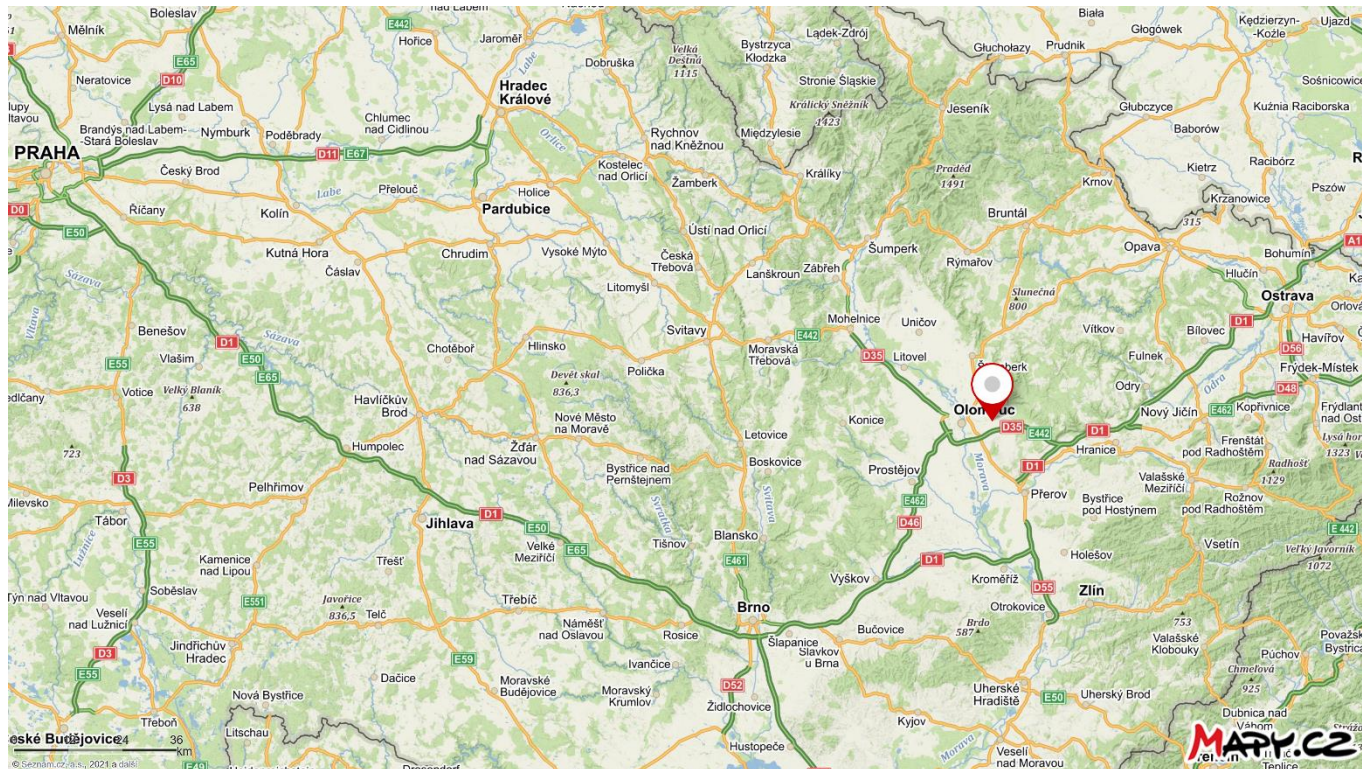
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky 4307-77/2021 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

9. SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Situování nemovitosti | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace | 3 A4 |

SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI



FOTODOKUMENTACE



